

ΑΠΟΦΑΣΗ: 9163 /2017

(Αριθμός κατάθεσης αίτησης: 5.537/6-4-2017)

ΤΟ ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΟΥΣΙΑΣ ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑΣ

ΣΥΓΚΡΟΤΗΘΗΚΕ από τη Δικαστή Μαρία-Σύλβια Αναγνωστοπούλου, Πρωτοδίκη-Κτηματολογικό Δικαστή, δυνάμει της 40/2016 απόφασης του Τριμελούς Συμβουλίου Διεύθυνσης του Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης και από τη Γραμματέα Αιμιλία Γούση.

ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕ δημόσια στο ακροατήριό του, στις 9 Μαΐου 2017, για να δικάσει την 5.537/6-4-2017 αίτηση, με αντικείμενο διόρθωση κτηματολογικής εγγραφής:

ΤΗΣ ΑΙΤΟΥΣΑΣ: Θ. Σ., κατοίκου Συκεών Θεσσαλονίκης, που παραστάθηκε μετά του πληρεξουσίου Δικηγόρου του Γεωργίου Μαγουλά (ΑΜ 1261), ο οποίος κατέθεσε προτάσεις.

ΚΑΤΑ ΤΗ ΣΥΖΗΤΗΣΗ της υπόθεσης ο πληρεξούσιος δικηγόρος της αιτούσας ζήτησε να γίνουν δεκτά όσα αναφέρονται στα πρακτικά και τις προτάσεις που κατέθεσε.

ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ

ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 8 του Ν, 2664/1998, με την επιφύλαξη όσων ορίζονται στο άρθρο 20, εκείνος που καταχωρίστηκε στις πρώτες εγγραφές ως δικαιούχος εγγραπτέου δικαιώματος, μπορεί να ζητήσει με αίτηση του, η οποία υποβάλλεται ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή και μέχρι τον ορισμό του τελευταίου ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου της περιφέρειας του Κτηματολογικού Γραφείου, τη διόρθωση στοιχείων της πρώτης εγγραφής, περιγραφικών και γεωμετρικών, τα οποία δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 20 α. Εξάλλου, ενεργητικά νομιμοποιούμενος, εκτός από εκείνον, που καταχωρίστηκε στις πρώτες εγγραφές ως δικαιούχος εγγραπτέου δικαιώματος, είναι και κάθε ειδικός ή καθολικός διάδοχος αυτού. Με την αίτηση αυτή δεν επιτρέπεται, επί ποινή απαραδέκτου, να τίθενται υπό αμφισβήτηση τα δικαιώματα συνδικαιούχων, τα όρια όμορων ακινήτων ή τα δικαιώματα τρίτων προσώπων επ' αυτών.

Εντός προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών από την κατάθεσή της και επί ποινή απαραδέκτου, η αίτηση καταχωρίζεται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου. Ο Κτηματολογικός Δικαστής δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις των παραγράφων 3 και 4 του άρθρου 791 ΚΠολΔ. Η εν λόγω διάταξη ερμηνεύτηκε από τη νομολογία των Δικαστηρίων διασταλτικά, ώστε να συμπεριλάβει και άλλα πλην του εμβαδού, εσφαλμένα καταχωρηθέντα στοιχεία των πρώτων εγγραφών, όπως το είδος της ιδιοκτησίας (οριζόντιας ή κάθετης), το είδος του εμπράγματος δικαιώματος, τη διεύθυνση ή τον όροφο, που κείται το ακίνητο, τον τίτλο κτήσης, τα ποσοστά συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου που αναλογούν σε οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες, τα στοιχεία ταυτότητας των δικαιούχων (ΜονΠρΘεσ 6532/20081 ΜονΠρΘεσ 21811/2006, ΜονΠρΘεσ 31335/2005 ΝΟΜΟΣ). Την εν λόγω αίτηση, η οποία εκδικάζεται κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, νομιμοποιείται να εγείρει αυτός που έχει καταχωρηθεί στις πρώτες εγγραφές ως δικαιούχος εγγραπτεύου δικαιώματος (ΕφΑθ 2005/2011 ΝΟΜΟΣ) Μόνος περιορισμός, που τίθεται στη διόρθωση των εσφαλμένων καταχωρήσεων των πρώτων εγγραφών με την εν λόγω διαδικασία, είναι να μην αμφισβητούνται κατά ρητή διάταξη του ως άνω άρθρου τα όρια των όμορων ακινήτων ή τα δικαιώματα τρίτων προσώπων επ' αυτών, αφ' ης στιγμής όμως η διάταξη αυτή ερμηνεύτηκε διασταλτικά για να συμπεριλάβει και άλλα στοιχεία πλην του εμβαδού, αναλόγως πρέπει να ερμηνευτεί και ο ως άνω περιορισμός, ώστε να συμπεριλάβει Κάθε δικαίωμα τρίτου που ενδέχεται να επηρεασθεί από την αιτούμενη διόρθωση και να μην επιτρέπεται η διόρθωση, αν ο τρίτος δεν συμμετέχει στη δίκη. Περαιτέρω, η εν λόγω αίτηση δε στρέφεται κατά ουδενός, το δε Ελληνικό Δημόσιο, όπως ο ΟΚΧΕ και οι Προϊστάμενοι των Κτηματολογικών Γραφείων στα πλαίσια των δικών της εκούσιας δικαιοδοσίας δεν καθίστανται διάδικοι (ΜονΠρΡοδ 24/201 οι ΜονΠρΘεσ 692/2008, ΜονΠρΘεσ 43451/2006 ΝΟΜΟΣ).

Στην προκείμενη περίπτωση, η αιτούσας, με την υπό κρίση αίτησή της, εκθέτει ότι δυνάμει του //11-10-1954 συμβολαίου αγοραπωλησίας του συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ν. Φ., που μεταγράφηκε νόμιμα, ο σύζυγός της, Μ. Σ. του Θ, η Ε.Θ.Σ. και ο Κ.Σ. του Θ. απέκτησαν, κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, κατά ποσοστό 37,50% εξ αδιαίρετου, 25% εξ

αδιαιρέτου και 37,50% εξ αδιαιρέτου αντίστοιχα, διαιρετά και σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων περί οριζόντιας ιδιοκτησίας, το δικαίωμα ανυψώσεως ορόφων πάνω από τον 4<sup>ο</sup> όροφο οικοδομής, στο Δήμο Θεσσαλονίκης, γνωστής με το όνομα «Κ.Σ.», κτισμένης επί του με αριθμό 1 οικοπέδου, εμβαδού 3.231 τ.μ., στο ΟΤ , το οποίο συνορεύει γύρωθεν με τις οδούς Β., Ι., Ρ. και Π.. ΌΤΙ ο Μ.Σ. του Θ., η Ε.Θ.Σ. και ο Κ. Σ. του Θ., δυνάμει του //3-12-1970 συμβολαίου του συμβολαιογράφου Θ. Α. Ι., που μεταγράφηκε νόμιμα, προέβησαν σε συμπλήρωση του προρρηθέντος //11-10-1954 συμβολαίου αγοραπωλησίας ως προς τα αναλογούντα στον 5<sup>ο</sup> όροφο ποσοστά συγκυριότητας επί του εδάφους, τα οποία καθόρισαν στα 2,22% εξ αδιαιρέτου. Ότι την 1<sup>η</sup>-2-1987, ο Κ. Σ. και οι κληρονόμοι των αποβιωσάντων λοιπών συγκυρίων, Ε.Θ.Σ. και Μ. Σ. του Θ., συμφώνησαν να περιέλθει στην ίδια ο 5<sup>ος</sup> όροφος, ο οποίος είχε ήδη ανεγερθεί, κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή και αυθημερόν της παρέδωσαν τη νομή του 5<sup>ου</sup> ορόφου. ΌΤΙ εφεξής ασκεί επί του 5<sup>ου</sup> ορόφου τις προσιδιάζουσες στη φύση του αναφερόμενες διακατοχικές πράξεις νομής, με διάνοια κυρίου, με αποτέλεσμα να έχει καταστεί αποκλειστική κυρία του 5<sup>ου</sup> ορόφου ήδη από την 1<sup>η</sup>-2-2007. Ότι κατά τον κρίσιμο χρόνο των πρώτων εγγραφών για τα ακίνητα, που βρίσκονται στο Δήμο Θεσσαλονίκης, στις 15-12-2015, το γεωτεμάχιο, επί του οποίου ανεγέρθηκε η ως άνω οικοδομή, καταχωρίστηκε στο Κτηματολογικό Γραφείο Θεσσαλονίκης με ΚΑΕΚ 19 044 /0/0, η δε οριζόντια ιδιοκτησία του 5<sup>ου</sup> ορόφου καταχωρίστηκε με ΚΑΕΚ 19 044 , με ιδιοκτήτρια την ίδια. Ότι στο ως άνω κτηματολογικό φύλλο για την επίδικη οριζόντια ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 19 044 , αφενός εσφαλμένα αναγράφηκε το εμβαδόν αυτής «280,00 τ.μ.», αντί του ορθού «493,00 τ.μ.», αφετέρου παραλείφθηκε η αναγραφή των εξ αδιαιρέτου ποσοστών συγκυριότητας του 5<sup>ου</sup> ορόφου επί του γεωτεμαχίου, τα οποία ανέρχονται σε 2,22% εξ αδιαιρέτου. ΌΤΙ οι ανωτέρω αρχικές εγγραφές είναι ανακριβείς και πρέπει να διορθωθούν. Η αίτηση αρμόδια εισάγεται προς συζήτηση ενώπιον του Δικαστηρίου τούτου (άρθρο 6 παρ. 8' Ν.2664/1998, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 13 παρ. 1 εδάφιο τρίτο του Ν.4164/2013 (ΦΕΚ Α 156/9.7.2013) και είναι νόμιμη στηριζόμενη στις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 8' Ν.2664/1998, του Ν. 3741/1929 και σε εκείνες των άρθρων 1000, 1002, 1117, 1045 ΑΚ και 70 ΚΠολΔ. Επομένως, εφόσον

για το παραδεκτό της συζήτησης, η αίτηση έχει καταχωριστεί στο οικείο κτηματολογικό φύλλο εντός δεκαπέντε (15) ημερών από την κατάθεσή της (βλ. το 0000/12-4-2017 πιστοποιητικό καταχώρισης εγγραπτέας πράξης του Κτηματολογικού Γραφείου Θεσσαλονίκης), προσκομίζεται αντίγραφο του κτηματολογικού φύλλου του ακινήτου με ΚΑΕΚ 19 044 (βλ. το με αριθμό πρωτοκόλλου 0000/12-4-2017 αντίγραφο του κτηματολογικού φύλλου) ι απόσπασμα του κτηματολογικού διαγράμματος του γεωτεμαχίου με ΚΑΕΚ 19 044 (βλ. το με αριθμό πρωτοκόλλου 000/12-4-2017 απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος) και εφόσον η αίτηση ασκείται εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας των επτά (7) ετών, αρχόμενης από την ημερομηνία δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της απόφασης του ΟΚΧΕ περί ενάρξεως κτηματολογίου στη συγκεκριμένη περιοχή, δεδομένου ότι με απόφαση του ΔΣ του ΟΚΧΕ διαπιστώθηκε η περαίωση της διαδικασίας κτηματογράφησης για τα ακίνητα της περιοχής που βρίσκονται εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Θεσσαλονίκης και ορίστηκε ως ημερομηνία έναρξης του Κτηματολογίου στην εν λόγω περιοχή η 15<sup>η</sup>-12-2015 και συνακόλουθα ισχύει, κατά τα προεκτεθέντα στις νομικές σκέψεις της παρούσας, επταετής προθεσμίας άσκησης της αίτησης για διόρθωση των ανακριβών κτηματολογικών εγγραφών, η αίτηση πρέπει να ερευνηθεί περαιτέρω κατ' ουσία.

Από όλα τα έγγραφα, που προσκομίζει η αιτούσα, αποδεικνύονται τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: Δυνάμει του 000/11-10-1954 συμβολαίου αγοραπωλησίας του συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ν.Φ., που μεταγράφηκε νόμιμα στον τόμο 000 και με αύξοντα αριθμό 000 των βιβλίων μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης, ο σύζυγος της αιτούσας, Μ. Σ. του Θ., η Ε. Θ. Σ. και ο Κ. Σ. του Θ. απέκτησαν, κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, κατά ποσοστό 37,50% εξ αδιαιρέτου, 25% εξ αδιαιρέτου και 37,50% εξ αδιαιρέτου αντίστοιχα, διαιρετά και σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων περί οριζόντιας ιδιοκτησίας του Ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002, 1117 ΑΚ, το δικαίωμα ανυψώσεως ορόφων πάνω από τον 4<sup>ο</sup> όροφο οικοδομής, στο Δήμο Θεσσαλονίκης γνωστής με το όνομα «Κ.Σ», κτισμένης επί του με αριθμό 1 οικοπέδου, εμβαδού 3.231150 τ.μ., στο ΟΤ 00, το οποίο συνορεύει γύρωθεν με τις οδούς Β., Ι., Ρ. και Π. Ακολούθως, ο Μ. Σ. του Θ.,

η Ε.Θ.Σ. και ο Κ. Σ. του Θ. δυνάμει του 0000/3-121970 συμβολαίου του συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Α. Ι., που μεταγράφηκε νόμιμα στον τόμο 000 και με αύξοντα αριθμό 000 των βιβλίων μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης, προέβησαν σε συμπλήρωση του προρρηθέντος 000/11-10-1954 συμβολαίου αγοραπωλησίας ως προς τα αναλογούντα στους μελλοντικούς ορόφους ποσοστά συγκυριότητας αυτών επί του εδάφους και καθόρισαν ότι στον 5<sup>ο</sup> όροφο αναλογούν ποσοστά συγκυριότητας επί του εδάφους 2,22% εξ αδιαιρέτου, Στη συνέχεια δε, δυνάμει της 000/1964 οικοδομικής άδειας προσθήκης ορόφων, που εκδόθηκε στις 8-9-1900 από το Γραφείο Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης, ανεγέρθηκε 0 5<sup>ος</sup> όροφος, συνολικού εμβαδού 493,00 τ.μ. Περαιτέρω, από τα [δια ως άνω αποδεικτικά μέσα αποδείχθηκε ότι την 1<sup>η</sup>-2-1987, ο Κ. Σ. και οι κληρονόμοι των αποβιωσάντων λοιπών συγκυρίων, Ε.Θ.Σ. και Μ. Σ. του Θ., δυνάμει του 00000/2-7-1987 προσυμφώνου μεταβίβασης ακινήτων του συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Γ. Χ., συμφώνησαν να περιέλθει στην αιτούσα ο 5<sup>ος</sup> όροφος, ο οποίος είχε ήδη ανεγερθεί, κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή και αυθημερόν παρέδωσαν στην αιτούσα τη νομή του 5<sup>ου</sup> ορόφου. Έκτοτε δε η αιτούσα νέμεται με διάνοια κυρίου τον 5<sup>ο</sup> όροφο της οικοδομής, εισπράττει τα μισθώματα, εποπτεύει τα περιουσιακά της στοιχεία και βαρύνεται με τις φορολογικές υποχρεώσεις, που απορρέουν από την κυριότητά της επί του 5<sup>ου</sup> ορόφου, με αποτέλεσμα να έχει καταστεί αποκλειστική κυρία του 5<sup>ου</sup> ορόφου ήδη από την 1<sup>η</sup>-2-2007, δεδομένου ότι η επίδικη οριζόντια ιδιοκτησία του 5<sup>ου</sup> ορόφου είχε υπαχθεί στο καθεστώς της οριζόντιας ιδιοκτησίας. Κατά τον κρίσιμο χρόνο των πρώτων εγγραφών για τα ακίνητα, που βρίσκονται στο Δήμο Θεσσαλονίκης, στις 15-12-2015, το γεωτεμάχιο, επί του οποίου ανεγέρθηκε η ως άνω οικοδομή, καταχωρίστηκε στο Κτηματολογικό Γραφείο Θεσσαλονίκης με ΚΑΕΚ 19 044 , η δε οριζόντια ιδιοκτησία του 5<sup>ου</sup> ορόφου καταχωρίστηκε με ΚΑΕΚ 19 044 με ιδιοκτήτρια την αιτούσα. Όμως, στο ως άνω κτηματολογικό φύλλο για την επίδικη οριζόντια Ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 19 044 , αφενός εσφαλμένα αναγράφηκε το εμβαδόν αυτής «280 τ.μ.», αντί του ορθού «493,00τ.μ.», αφετέρου παραλείφθηκε η αναγραφή των εξ αδιαιρέτου ποσοστών συγκυριότητας του 5<sup>ου</sup> ορόφου επί του γεωτεμαχίου, τα οποία ανέρχονται σε 2,22% εξ αδιαιρέτου. Κατ' ακολουθία των ανωτέρω και ενόψει

του προφανούς εννόμου συμφέροντος της αιτούσας, πρέπει να γίνει δεκτή η αίτηση, ως κατ' ουσία βάσιμη, να διαταχθεί η διόρθωση των πρώτων εγγραφών του Κτηματολογικού Γραφείου Θεσσαλονίκης, ώστε στο κτηματολογικό φύλλο, που αφορά την επίδικη οριζόντια ιδιοκτησία του 5<sup>ου</sup> ορόφου με ΚΑΕΚ 19 044 αφενός αντί της εσφαλμένης καταχώρισης του εμβαδού του 5<sup>ου</sup> ορόφου «280,00 τ.μ.», να καταχωριστεί το ορθό εμβαδόν «493,00 τ.μ.», αφετέρου να συμπληρωθούν τα εξ αδιαιρέτου ποσοστά συγκυριότητας του 5<sup>ου</sup> ορόφου επί του γεωτεμαχίου με ΚΑΕΚ 19 044 /0/0, τα οποία ανέρχονται σε 2,22% εξ αδιαιρέτου, όπως καθορίστηκαν με το 00000/3-121970 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Α. Ι., που μεταγράφηκε νόμιμα στον Τόμο 000 και με αύξοντα αριθμό 000 των βιβλίων μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

ΔΕΧΕΤΑΙ την αίτηση,

ΔΙΑΤΑΣΣΕΙ τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών του Κτηματολογικού Γραφείου Θεσσαλονίκης, ώστε στο κτηματολογικό φύλλο, που αφορά την επίδικη οριζόντια ιδιοκτησία του 5<sup>ου</sup> ορόφου με ΚΑΕΚ 19 044 , αφενός αντί της εσφαλμένης καταχώρισης του εμβαδού του 5<sup>ου</sup> ορόφου «280,00 τ.μ.», να καταχωριστεί το ορθό εμβαδόν «493,00 τ.μ.», αφετέρου να συμπληρωθούν τα εξ αδιαιρέτου ποσοστά συγκυριότητας του 5<sup>ου</sup> ορόφου επί του γεωτεμαχίου με ΚΑΕΚ 19 044 /0/0, τα οποία ανέρχονται σε 2,22% εξ αδιαιρέτου, όπως καθορίστηκαν με το 00000/3-12 1970 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Α.Ι., που μεταγράφηκε νόμιμα στον Τόμο 652 και με αύξοντα αριθμό 0000 των βιβλίων μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης.

ΚΡΙΘΗΚΕ, αποφασίστηκε και δημοσιεύτηκε σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση, στο ακροατήριό του, στη Θεσσαλονίκη, στις .. Ιουνίου 2017, χωρίς να παρίσταται ο διάδικος και ο πληρεξούσιος δικηγόρος του.

Η ΔΙΚΑΣΤΗΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ