

Αριθμός 1632/2011

ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΤΟΥ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Δ' Πολιτικό Τμήμα

ΣΥΓΚΡΟΤΗΘΗΚΕ από τους Δικαστές: Σπυρίδωνα Ζιάκα, Προεδρεύοντα Αρεοπαγίτη (κωλυομένου του Αντιπροέδρου Χαράλαμπου Ζώη), Βασιλική Θάνου-Χριστοφίλου, Παναγιώτη Ρουμπή, Βασίλειο Λαμπρόπουλο και Γεώργιο Σακκά, Αρεοπαγίτες.

ΣΥΝΗΛΘΕ σε δημόσια συνεδρίαση στο Κατάστημά του στις 7 Οκτωβρίου 2011, με την παρουσία και της Γραμματέως Ελένης Τσιουρή για να δικάσει μεταξύ:

Της αναιρεσείουσας: Αναστασία Χατζητζανή του Νικολάου, δικηγόρου Αθηνών, κατοίκου Χαλανδρίου Αθηνών, παραστάθηκε αυτοπροσώπως, επειδή είναι δικηγόρος.

Της αναιρεσιβλήτου: 814/2010 απόφασης του Εφετείου Αθηνών.

Η ένδικη διαφορά άρχισε με την από 14/3/2008 αγωγή της ήδη αναιρεσείουσας, που κατατέθηκε στο Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών. Εκδόθηκαν οι αποφάσεις: 2707/2009 οριστική του ίδιου Δικαστηρίου και 814/2010 του Εφετείου Αθηνών. Την ανáιρεση της τελευταίας απόφασης ζητεί η αναιρεσείουσα με την από 8/6/2010 αίτησή της.

Κατά τη συζήτηση της αίτησης αυτής, που εκφωνήθηκε από το πινάκιο, οι διάδικοι παραστάθηκαν, όπως σημειώνεται πιο πάνω. Ο Εισηγητής Αρεοπαγίτης Γεώργιος Σακκάς ανέγνωσε την από 27-9-2011 έκθεσή του, με την οποία εισηγήθηκε να γίνουν δεκτοί οι λόγοι της αιτήσεως αναιρέσεως.

Η αναιρεσείουσα ζήτησε την παραδοχή της αιτήσεως.

ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ

Κατά το άρθρο 19 παρ.2 ν.2664/1998, αν υπάρχουν σφάλματα που αφορούν σε γεωμετρικά στοιχεία των κτηματολογικών εγγράφων, ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου προβαίνει σε διόρθωση ύστερα από αίτηση όπου έχει

έννομο συμφέρον. Η αίτηση αυτή καταχωρίζεται, με ποινή απαραδέκτου, στα κτηματολογικά φύλλα στη θέση που καταχωρίζεται και η κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 13 αγωγή. Αν η αποδοχή της αίτησης μπορεί να επηρεάσει δικαιώματα όμορων δικαιούχων, κοινοποιείται με κοινή απαραδέκτου, στους όμορους δικαιούχους. Από τη διάταξη αυτή σαφώς προκύπτει ότι η διόρθωση μπορεί να αφορά τόσο πρώτες εγγραφές όσο και μεταγενέστερες εγγραφές. Εξάλλου, κατά το άρθρο 6 παρ.8 του ίδιου νόμου με την αίτηση αυτή, με την οποία ζητείται η διόρθωση του καταχωρισθέντος εμβαδού του ακινήτου ή άλλων στοιχείων της πρώτης εγγραφής, δεν επιτρέπεται να τίθενται υπό αμφισβήτηση τα όρια των όμορων ακινήτων ή τα δικαιώματα τρίτων προσώπων επ' αυτών. Περαιτέρω, ο αναιρετικός λόγος του άρθρου 559 αριθ. 19 ΚΠολΔ ιδρύεται όταν οι πραγματικές παραδοχές της αποφάσεως του δικαστηρίου της ουσίας δημιουργούν αμφιβολία για το αν παραβιάστηκε ή όχι ο κανόνας ουσιαστικού δικαίου. Η αμφιβολία για το αν εφαρμόστηκε ή όχι ορθά ο κανόνας αυτός μπορεί να προκύπτει είτε γιατί στην ελάσσονα πρόταση του νομικού συλλογισμού δεν διαλαμβάνονται καθόλου πραγματικές παραδοχές, είτε γιατί οι υπάρχουσες παραδοχές δεν καλύπτουν όλα τα στοιχεία του πραγματικού του κανόνα δικαίου, είτε γιατί ως προς κάποιο στοιχείο από αυτά υπάρχουν αντιφατικές παραδοχές, δηλαδή βρίσκονται σε λογική ή νομική αντίφαση μεταξύ τους, αφού κάποια από αυτές αποκλείει την ύπαρξη της άλλης ή της άλλες κατά τους κανόνες της λογικής ή βάσει κάποιας νομικής διατάξεως (ΑΠ 109/2003).

Στην προκειμένη περίπτωση, το Εφετείο, όπως προκύπτει από την προσβαλλομένη απόφαση, δέχθηκε τα ακόλουθα: Δυνάμει του .../8.12.1969 πωλητηρίου συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Αθηνών Χρήστου Κατσαραρόπουλου ο Ν. Χ. και η Β. Χ. αγόρασαν οικόπεδο εμβαδού 583,35 τμ, που βρίσκεται στη θέση "Κάτω Χαλάνδρι" εντός του εγκεκριμένου σχεδίου του Δήμου Χαλανδρίου και έλαβε Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (Κ.Α.Ε.Κ.) ..., συνορεύει δε βορειοδυτικά με οικόπεδο με ΚΑΕΚ ... και νοτιοανατολικά με οικόπεδο που έχει ΚΑΕΚ Οι πιο πάνω αγοραστές κατασκεύασαν εντός του εν λόγω οικοπέδου οικοδομή και περιέφραξαν το οικόπεδο με μανδρότοιχο κατά μήκος όλων των πλευρών του οριοθετώντας την ιδιοκτησία τους, χωρίς έκτοτε να δημιουργηθεί οποιαδήποτε διένεξη μεταξύ αυτών και των ιδιοκτητών των όμορων ακινήτων. Το ακίνητο αυτό περιήλθε στη θυγατέρα τους αναιρεσείουσα λόγω γονικής παροχής και κληρονομίας. Αποδεικνύεται ακόμη ότι με απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ κηρύχθηκε υπό κτηματογράφηση ο Δήμος Χαλανδρίου. Κατά την εν λόγω

διαδικασία η αιτούσα για την εγγραφή του παραπάνω ακινήτου της στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Χαλανδρίου προσκόμισε τους προαναφερόμενους τίτλους ιδιοκτησίας, εν τούτοις τόσο κατά την πρώτη, όσο και κατά τη δεύτερη ανάρτηση του προσωρινού κτηματολογικού πίνακα που συντάχθηκε από το ΟΚΧΕ-ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΕ, το ακίνητό της εμφανίστηκε να έχει εμβαδό 575,65 τμ και όχι το αναφερόμενο στον τίτλο της εμβαδό των 583,35 τμ, ενώ οι προσφυγές που υπέβαλε μετά την πρώτη και δεύτερη ανάρτηση του προσωρινού κτηματολογικού πίνακα απορρίφθηκαν τόσο κατά την πρωτοβάθμια, όσο και από την δευτεροβάθμια Επιτροπή Ενστάσεων, διότι η απόκλιση μεταξύ του καταμετρημένου εμβαδού της ανάρτησης και του εμβαδού τίτλου, που είναι 7,70 τμ, είναι μικρότερη από την τιμή 16,63 η οποία προσδιορίζει τη μέγιστη επιτρεπτή ανοχή για το συγκεκριμένο γεωτεμάχιο. Εξάλλου στις ίδιες αποφάσεις σημειώνεται ότι τα όρια του γεωτεμαχίου είναι υλοποιημένα με μανδρότοιχους, οι οποίοι έχουν αποδοθεί σύμφωνα με τη μεθοδολογία σύνταξης της μελέτης. Έτσι η επιφάνεια του οικοπέδου της αιτούσας εμφανίζεται στο οικείο κτηματολογικό φύλλο αυτού ως 575,65. Κατόπιν τούτου η αιτούσα υπέβαλε στο Κτηματολογικό Γραφείο Χαλανδρίου τη με αρ. πρωτ. 2563/2007 αίτηση διορθώσεως σφαλμάτων γεωμετρικών στοιχείων της κτηματολογικής εγγραφής που αφορούσε το ως άνω ακίνητό της και ειδικότερα την τιμή του εμβαδού του οικοπέδου της. Την αίτηση αυτή κοινοποίησε στους ιδιοκτήτες των όμορων ακινήτων με ΚΑΕΚ ... και ... και την απέρριψε ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου Χαλανδρίου με την 81/25.2.2008 απόφαση. Επίσης το Εφετείο δέχεται ότι το καταχωρισθέν στο κτηματολογικό φύλλο εμβαδού 575,65 τμ του οικοπέδου της αιτούσας προέκυψε από την εμβαδομέτρησή του, σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου με βάση τα υλοποιημένα με μανδρότοιχους όριά του. Εν τούτοις με τη ζητούμενη διόρθωση της τιμής του καταχωρισθέντος εμβαδού του θα τεθούν υπό αμφισβήτηση τα ως άνω ήδη από το 1970 υλοποιημένα με τους μανδρότοιχους υφιστάμενα όρια μεταξύ των ακινήτων της αιτούσης και των ομόρων ως άνω ακινήτων με ΚΑΕΚ ... και ..., όπως άλλωστε ισχυρίζονται και στις αντιρρήσεις που υπέβαλαν οι ιδιοκτήτες τους στον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου Χαλανδρίου. Εξάλλου στην περίπτωση που γίνει η εν λόγω διόρθωση τα όρια του γεωτεμαχίου της αιτούσας θα μετατοπισθούν σε βάρος των όμορων αυτών γεωτεμαχίων. Η ίδια άλλωστε με την προαναφερόμενη προς το Κτηματολογικό Γραφείο αίτηση της διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων, ζητά την τοποθέτηση των ορίων του οικοπέδου της στην ορθή θέση αναφέροντας ότι είναι εσφαλμένη η αποτύπωση των υλοποιημένων με μανδρότοιχους ορίων του

οικοπέδου της, με αποτέλεσμα τούτο να εμφανίζεται μικρότερο κατά 7,87 τμ. Στη συνέχεια καταλήγει ότι πρέπει να απορριφθεί η αίτηση, διότι δεν πληρούται η προϋπόθεση του νόμου (άρθρο 6 παρ.8 ν. 2664/1998) της μη αμφισβήτησης με την ένδικη αίτηση των ορίων των όμορων ακινήτων. Με βάση τις παραδοχές αυτές το Εφετείο, άμεσα ή έμμεσα πλην σαφώς, δέχεται από το ένα μέρος ότι με βάση τα υλοποιημένα με μανδρότοιχους όρια προέκυψε από την εμβαδομέτρηση του επιδίκου οικοπέδου της αναιρεσείουσας ότι το εμβαδό του είναι 575,65 τμ, από το άλλο δε μέρος ότι υπάρχει σφάλμα στην αποτύπωση των υλοποιουμένων με μανδρότοιχους ορίων του οικοπέδου (που αποτελεί και την ιστορική βάση της ένδικης αίτησης), ώστε σε περίπτωση που γίνει η αιτούμενη διόρθωση τα όρια του γεωτεμαχίου της αναιρεσείουσας θα μετατοπισθούν σε βάρος των όμορων γεωτεμαχίων. Με αυτές τις αντιφατικές αιτιολογίες καθίσταται ανέφικτος ο αναιρετικός έλεγχος περί της ορθής ή μη υπαγωγής των πραγματικών περιστατικών στις ανωτέρω διατάξεις σχετικά με ζήτημα που ασκεί ουσιώδη επιρροή στην έκβαση της δίκης και συγκεκριμένα στο αίτημα διορθώσεως του εμβαδού του οικοπέδου της αναιρεσείουσας.

Συνεπώς, το Εφετείο υπέπεσε στην πλημμέλεια του άρθρου 559 αριθ. 19 ΚΠολΔ και πρέπει να γίνει δεκτός ο μοναδικός σχετικός λόγος του αναιρετηρίου. Κατ' ακολουθίαν των ανωτέρω, πρέπει να αναιρεθεί η προσβαλλόμενη απόφαση και να παραπεμφθεί η υπόθεση για περαιτέρω εκδίκαση στο ίδιο Εφετείο, εφόσον είναι δυνατή η συγκρότησή του από άλλους δικαστές, εκτός από εκείνους που δίκασαν προηγουμένως (άρθρο 580 παρ.3 ΚΠολΔ).

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

Αναιρεί την 814/2010 απόφαση του Εφετείου Αθηνών.

Παραπέμπει την υπόθεση για περαιτέρω εκδίκαση στο ίδιο Εφετείο, συντιθέμενο από άλλους δικαστές, εκτός από εκείνους που δίκασαν προηγουμένως.

Κρίθηκε και αποφασίστηκε στην Αθήνα την 1η Νοεμβρίου 2011.

Δημοσιεύθηκε στην Αθήνα σε δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριό του στις 18 Νοεμβρίου 2011.

Ο ΠΡΟΕΔΡΕΥΩΝ Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ