

Δικαστήριο: ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ

Τόπος: ΑΘΗΝΑ

Αριθ. Απόφασης: 6794

Ετος: 2010

Πρόδηλο σφάλμα - «Ανταλλαγή» στοιχείων ιδιοκτητών ομόρων ακινήτων - Σιωπηρή άρνηση Προϊσταμένου - Προϋποθέσεις και διαδικασία διόρθωσης -. Ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου μπορεί να προβαίνει στη διόρθωση πρόδηλων σφαλμάτων των κτηματολογικών εγγραφών, ιδίως σε περίπτωση λανθασμένης αναγραφής στα κτηματολογικά φύλλα στοιχείων του δικαιούχου καθώς επίσης στοιχείων σχετικών με το καταχωρηθέν δικαίωμα, τον τίτλο αυτού και το ιδιοκτησιακό αντικείμενο, εφόσον το σφάλμα προκύπτει κατά τρόπο αναμφισβήτητο από την καταχωρηθείσα πράξη και τα συνοδευτικά αυτής έγγραφα. Η αίτηση για διόρθωση πρέπει να καταχωρείται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου που αφορά. Ειδικά στην περίπτωση των πρώτων εγγραφών, το πρόδηλο σφάλμα μπορεί να αφορά σε οποιοδήποτε στοιχείο της εγγραφής και ιδίως στον δικαιούχο, στο δικαίωμα, στον τίτλο κτήσης και στο ιδιοκτησιακό αντικείμενο. Ενδεικτικά, στην έννοια του πρόδηλου σφάλματος, εμπίπτει η εγγραφή, της οποίας η ανακρίβεια προκύπτει από δημόσιο έγγραφο που καταχωρήθηκε στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου πριν από την ανάρτηση των στοιχείων της κτηματογράφησης, η οποία προηγείται της έκδοσης της διαπιστωτικής πράξης του άρθρου 11 του Ν 2308/1995 ή και μετά από αυτήν, εφόσον στηρίζεται σε πράξη καταχωρηθείσα στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου πριν από την ανάρτηση, υπό την προϋπόθεση ότι μέσω της διορθώσεως δεν εκτοπίζεται δικαίωμα τρίτου, εκτός αν ο τρίτος συναινεί στη διόρθωση, συνυπογράφοντας την αίτηση διορθώσεως, η συναίνεση δε αυτή δεν υποκρύπτει άτυπη μεταβίβαση ή μεταβολή τίτλου. Πρόδηλο σφάλμα λόγω «ανταλλαγής» στοιχείων ιδιοκτητών ομόρων ακινήτων. Υποβολή κοινής αίτησης διόρθωσης. Κρίση ότι υπάρχει σιωπηρή απόρριψη από τον Προϊστάμενο λόγω παράλειψης έκδοσης απόφασης εντός της νόμιμης προθεσμίας. Διατάσσεται διόρθωση ώστε να αποκατασταθεί η έννομη κατάσταση που υπήρχε κατά τον χρόνο των πρώτων εγγραφών και όχι η μεταγενέστερη που προέκυψε έως τον χρόνο υποβολής της αίτησης.

Κείμενο Απόφασης

ΜΠρΑθ 6794/2010

Κατά τη διάταξη του άρθρου 18 παρ. 1 του Ν. 2664/1998, όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 3461/2006 και ισχύει από 2.8.2006, ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου μπορεί, ύστερα από αίτηση όποιου έχει έννομο συμφέρον ή και αυτεπαγγέλτως, να προβαίνει στη διόρθωση πρόδηλων σφαλμάτων των κτηματολογικών εγγραφών, ιδίως σε περίπτωση λανθασμένης αναγραφής στα κτηματολογικά φύλλα στοιχείων του δικαιούχου, τα οποία προκύπτουν από την αστυνομική ταυτότητα ή άλλα δημόσια έγγραφα με αποδεικτική ως προς τα στοιχεία αυτά ισχύ, καθώς επίσης στοιχείων σχετικών με το καταχωρηθέν δικαίωμα, τον τίτλο αυτού και το ιδιοκτησιακό αντικείμενο, εφόσον το σφάλμα στην καταχώριση προκύπτει κατά τρόπο αναμφισβήτητο από την καταχωρηθείσα πράξη και τα συνοδευτικά αυτής έγγραφα. Η αίτηση για τη διόρθωση πρέπει να καταχωρείται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου που αφορά. Ειδικά στην περίπτωση των πρώτων εγγραφών, το πρόδηλο σφάλμα μπορεί να αφορά σε οποιοδήποτε στοιχείο της εγγραφής και ιδίως στον δικαιούχο, στο δικαίωμα, στον τίτλο κτήσης και στο ιδιοκτησιακό αντικείμενο. Ενδεικτικά, κατά ρητή πρόβλεψη του νόμου, στην έννοια του πρόδηλου σφάλματος, εμπίπτει - μεταξύ άλλων- η εγγραφή, της οποίας η ανακρίβεια προκύπτει από δημόσιο έγγραφο που καταχωρήθηκε στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου πριν από την ανάρτηση των στοιχείων της κτηματογράφησης, η οποία προηγείται της έκδοσης της διαπιστωτικής πράξης του άρθρου 11 του Ν 2308/1995 ή και μετά από αυτήν, εφόσον στηρίζεται σε προηγούμενη πράξη καταχωρηθείσα στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου πριν από την εν λόγω ανάρτηση, υπό την προϋπόθεση ότι μέσω της διορθώσεως δεν αντικαθίσταται (εκτοπίζεται) δικαίωμα τρίτου, εκτός αν ο τρίτος συναινεί στη διόρθωση, συνυπογράφοντας την αίτηση διορθώσεως, η συναίνεση δε αυτή δεν υποκρύπτει άτυπη μεταβίβαση ή μεταβολή τίτλου του ακινήτου. Αν ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου δεν αποφανθεί μέσα σε δεκαπέντε (15) εργάσιμες ημέρες από την υποβολή της αίτησης ή αν απορρίψει την αίτηση διορθώσεως πρόδηλου σφάλματος, ο αιτών δικαιούται να προσφύγει στον Κτηματολογικό Δικαστή μέσα σε προθεσμία δεκαπέντε (15) εργάσιμων ημερών από τη λήξη της προθεσμίας αυτής ή αφοτου έλαβε γνώση της απόρριψης της αίτησης. Για το παραδεκτό της

αιτήσεως προς τον Κτηματολογικό Δικαστή πρέπει αυτή να καταχωρείται στο οικείο κτηματολογικό φύλλο.

[...] αποδεικνύονται τα ακόλουθα: Με την υπ' αριθμ. .../14.10.1999 πράξη αποδοχής κληρονομιάς της συμβολαιογράφου Αθηνών Ι. Σ., που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Σπάτων στον τόμο ... και αριθμό ..., το πρώτο των αιτούντων απεδέχθη την σ' αυτό επαχθείσα κληρονομιά του αποβιώσαντος στις 15.4.1996 Π., ο οποίος με την υπ' αριθμ. .../8.8.1990 δημόσια διαθήκη του, νόμιμα δημοσιευμένη με το υπ' αριθμ. .../6.12.1996 πρακτικό του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, όρισε κληρονόμο του επί της ψιλής κυριότητας του κατωτέρω περιγραφόμενου ακινήτου, ήτοι ενός οικοπέδου μετά της επ' αυτού ισόγειας οικίας, κείμενο εντός του σχεδίου του Δήμου Αρτέμιδος (Λούτσας) Αττικής, στο υπ' αριθμ.... οικοδομικό τετράγωνο του Δήμου αυτού και επί της οδού Κ. και κατά τον τίτλο κτήσης (ως αγροτεμάχιο), κείμενο στη θέση «Αλυκή Λούτσας» της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Σπάτων, του τέως Δήμου Κρωπίας, εκτάσεως επίσης κατά τον τίτλο κτήσης 255 τ.μ. και μετά από αφαίρεση λωρίδος πλάτους δύο μέτρων, 221 τ.μ. και της οικίας 55 τ.μ. και το οποίο συνορεύει ανατολικά επί πλευράς μέτρων 13 με ιδιοκτησία Ν., δυτικά επί πλευράς μέτρων 13 με ιδιοκτησία Ν., βόρεια επί πλευράς μέτρων 17 με ιδιοκτησία Φ. και νότια επί προσώπου μέτρων 17 με δρόμο πλάτους τεσσάρων μέτρων.

Με την ίδια ως άνω δημόσια διαθήκη ο ανωτέρω διαθέτης όρισε επικαρπώτρια του επιδικίου αυτού ακινήτου τη σύζυγο του, Α. η οποία δυνάμει της υπ' αριθμ. .../1997 πράξης αποδοχής κληρονομιάς της συμβολαιογράφου Αθηνών Ι. Σ., που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Σπάτων στον τόμο... και αριθμό..., αποδέχθηκε την σ' αυτήν επαχθείσα κληρονομιά. Η ως άνω επικαρπώτρια απεβίωσε στις 27.6.2007, ήτοι μετά την έναρξη του κτηματολογίου στην περιοχή (27.4.2006) και επομένως το πρώτο των αιτούντων κατέστη σήμερα πλήρης κύριος του επιδικίου. Το ως άνω ακίνητο έχει λάβει ως γεωτεμάχιο εμβαδού 218 τ.μ. τον ΚΑΕΚ... και φέρεται στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Σπάτων για το Δήμο Αρτέμιδος (Λούτσα) εσφαλμένως ως ιδιοκτησία του δεύτερου των αιτούντων και της αποβιώσασας αδελφής του Σ. κατά ποσοστό 50 % εξ αδιαιρέτου έκαστος.

Περαιτέρω, αποδείχθηκε ότι με το υπ' αριθμ. .../30.11.1989 συμβόλαιο γονικής παροχής της συμβολαιογράφου Αθηνών Ε. Α.-Σ., το οποίο νόμιμα μεταγράφηκε στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Σπάτων στον τόμο... και αριθμό..., περιήλθε στην κυριότητα του δεύτερου των αιτούντων και της Σ., αδελφής των δεύτερου και τρίτης των αιτούντων και ήδη αποβιώσασας την 26.10.2006, ήτοι μετά την έναρξη του κτηματολογίου στην περιοχή (27.4.2006), λόγω γονικής παροχής από τη μητέρα του Α. και κατά ποσοστό 50 % εξ αδιαιρέτου στον καθένα τους, ένα οικόπεδο, κείμενο εντός του σχεδίου του Δήμου Αρτέμιδος (Λούτσας) Αττικής, στο υπ' αριθμ.... οικοδομικό τετράγωνο του Δήμου αυτού και επί της οδού Κ., κείμενο στη θέση «Αλυκή Λούτσας» της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Σπάτων, του τέως Δήμου Κρωπίας, εκτάσεως κατά πρόσφατη καταμέτρηση από τον πολιτικό μηχανικό Ν. Γ. 225,04 τ.μ., το οποίο εμφανίζεται και απεικονίζεται με τα αλφαβητικά στοιχεία Α-Ε-Β-Γ-Ζ-Δ-Α στο από Οκτωβρίου 1989 τοπογραφικό διάγραμμα του ίδιου ως άνω μηχανικού και συνορεύει σύμφωνα με αυτό βόρεια σε πλευρά Δ-Ζ-Γ συνολικά μέτρων 17,80 (Δ-Ζ μέτρων 11,80 συν Ζ-Γ μέτρων 6) με ιδιοκτησίες αγνώστων, νότια σε πρόσοψη Α-Ε-Β μέτρων 16,20 με πεζόδρομο Κ. πλάτους 4 μέτρων, ανατολικά σε πλευρά Β-Γ μέτρων 13,40 με ιδιοκτησία αγνώστου (ήδη κοινόχρηστη επιφάνεια) και δυτικά σε πλευρά Α-Δ μέτρων 13,50 με ιδιοκτησία αγνώστου. Με το θάνατο της Σ., αυτή κληρονομήθηκε κατ'ισομοιρία από τα αδέλφια της, δεύτερο και τρίτη των αιτούντων (βλ. το υπ' αριθμ. ...72007 πιστοποιητικό κληρονομητηρίου του Πρωτοδικείου Αθηνών) και επομένως το ποσοστό που αντιστοιχεί σε καθένα από τους τελευταίους επί του ως άνω ακινήτου είναι (50 % + 25 % =) 75 % εξ αδιαιρέτου για τον δεύτερο και 25 % εξ αδιαιρέτου για την τρίτη. Το ως άνω ακίνητο έχει λάβει ως γεωτεμάχιο εμβαδού 225 τ.μ. τον ΚΑΕΚ... και φέρεται στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Σπάτων για το Δήμο Αρτέμιδος (Λούτσα) εσφαλμένως ως ιδιοκτησία (ψιλή κυριότητα) του πρώτου των αιτούντων, με επικαρπώτρια αυτού την Α. Λόγω των παραπάνω εσφαλμένων καταχωρίσεων οι ήδη αιτούντες υπέβαλαν την υπ' αριθμ. πρωτ. ...710.10.2008 κοινή αίτηση τους διόρθωσης προδήλου σφάλματος προς τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου Σπάτων, πλην όμως ο τελευταίος παρέλειψε να απαντήσει εντός της νόμιμης 15ήμερης προθεσμίας, με αποτέλεσμα να τεκμαίρεται σιωπηρώς η απόρριψη αυτής και ακολούθως άσκησαν εντός της νόμιμης προθεσμίας την υπό κρίση αίτηση.

Από τα παραπάνω έγγραφα προκύπτει ότι στην προκειμένη περίπτωση λόγω προδήλου σφάλματος, έγινε «ανταλλαγή» των στοιχείων των ιδιοκτητών στα κτηματολογικά φύλλα των δύο

ακινήτων και συγκεκριμένα το ακίνητο που ανήκε κατά το χρόνο των πρώτων εγγραφών στην ψιλή κυριότητα του πρώτου των αιτούντων και στην επικαρπία της Α. είναι αυτό που εμφανίζεται στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Σπάτων για το Δήμο Αρτέμιδος (Λούτσα) ως γεωτεμάχιο εμβαδού 218 τ.μ. με ΚΑΕΚ... και το ακίνητο που ανήκε κατά το χρόνο των πρώτων εγγραφών στην συγκυριότητα των δεύτερου των αιτούντων και της ήδη αποβιώσασης αδελφής του, Σ. και δη σε ποσοστό 50 % εξ αδιαιρέτου για καθένα είναι αυτό που εμφανίζεται στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Σπάτων για το Δήμο Αρτέμιδος (Λούτσα) ως γεωτεμάχιο εμβαδού 225 τ.μ. με ΚΑΕΚ [...]. Επομένως εσφαλμένα ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου Σπάτων, απέρριψε σιωπηρώς την υποβληθείσα σε αυτόν από τους αιτούντες κοινή αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος. Μετά από αυτά, πρέπει να γίνει δεκτή η υπό κρίση αίτηση-προσφυγή και ως ουσιαστικά βάσιμη και να διαταχθεί η διόρθωση της πρώτης εγγραφής ώστε να καταχωριστεί στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου με ΚΑΕΚ... ως ψιλός κύριος το πρώτο των αιτούντων και ως επικαρπώτρια η Α. και στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου με ΚΑΕΚ... ως κύριος κατά ποσοστό 50 % εξ αδιαιρέτου ο δεύτερος των αιτούντων και ως κυρία κατά ποσοστό 50 % εξ αδιαιρέτου η αποβιώσασα την 26.10.2006 αδελφή του Σ.

Πρόεδρος: Ε. Κηπουρού (Κτηματολογικός Δικαστής)

Δικηγόροι: Χ. Γεωργακόπουλος, Ι. Ντουρούπη