

**Η ΔΙΟΡΘΩΣΗ ΤΗΣ ΑΝΑΚΡΙΒΟΥΣ ΕΓΓΡΑΦΗΣ «ΑΝΕΝΤΟΠΙΣΤΗΣ»
ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΣΕ ΠΟΛΥΟΡΟΦΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗ**

Γεωργίου Α. Μαγουλά

Δικηγόρου

Με τη διάταξη του άρθρου 1 παρ. 3 του Ν. 2664/1998 από την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου σε κάθε μία από τις κατά το ν. 2308/1995 κτηματογραφούμενες περιοχές αντικαθίσταται το υφιστάμενο έως τότε στις περιοχές αυτές σύστημα μεταγραφών στα κατά τόπους υποθηκοφυλακεία από το Εθνικό Κτηματολόγιο το οποίο αποτελεί σύστημα οργανωμένων σε κτηματοκεντρική βάση νομικών, τεχνικών και άλλων πληροφοριών για όλα τα ακίνητα της περιοχής κτηματογράφησης. Με τη μεταφορά των πληροφοριών που συγκεντρώθηκαν κατά τη διαδικασία σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου (κτηματολογική βάση) στο αρμόδιο τοπικά κτηματολογικό γραφείο περαιώνεται η διαδικασία κτηματογράφησης και αρχίζει η λειτουργία του Κτηματολογικού Γραφείου με βάση τις πρώτες εγγραφές. Ως «πρώτες εγγραφές» νοούνται κατά το άρθρο 6 παρ. 1 του ν. 2664/1998¹ εκείνες οι οποίες καταχωρίζονται ως αρχικές εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία κατά μεταφορά από τους κτηματολογικούς πίνακες². Οι εγγραφές αυτές ενδέχεται να είναι ανακριβείς και ως τέτοιες θεωρούνται οι πρώτες κτηματολογικές εγγραφές, οι οποίες προκαλούν αμφιβολία ως προς την νομική κατάσταση του ακινήτου, επειδή δεν αποτυπώνουν ούτε το απαραίτητο κατά νόμο (άρθρο 11 παρ 4 του Ν. 2664/1998) ελάχιστο περιεχόμενο της εγγραφής. Η ανακρίβεια μπορεί να εντοπίζεται είτε στο αντικείμενο είτε στο περιεχόμενο πρώτης κτηματολογικής εγγραφής και ιδίως να αφορά το εγγραπτέο δικαίωμα (είδος, έκταση, στο φορέα του δικαιώματος, στο αντικείμενο δικαιώματος (ακίνητο ή ειδικό ιδιοκτησιακό αντικείμενο) και στις πρόσθετες κατά την έννοια του νόμου πληροφορίες. Η ανακρίβεια κτηματολογικής εγγραφής ως προς το δικαίωμα ή την έννομη σχέση που αποτελεί το αντικείμενο της ενδέχεται να συνίσταται στην καταχώριση ανύπαρκτου³ , στην μη καταχώριση υπαρκτού δικαιώματος ή στην

1. Άρθρ. 6 παρ. 1 «Πρώτες εγγραφές είναι εκείνες που καταχωρίζονται ως αρχικές εγγραφές στο κτηματολογικό βιβλίο, κατά μεταφορά από τους κτηματολογικούς πίνακες, σύμφωνα, με την παράγραφο 2 περίπτωση β' του άρθρου 3».

2. Χ. Κούσουλας, Το Δίκαιο του Κτηματολογίου σελ. 251επ., Δημ. Παπαστερίου, Κτηματολογικό Δίκαιο, σελ. 722 επ.

³ ΜονΠρωτΘεσ 18861/2011 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΜονΠρωτΘεσ 6532/2008 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ,

καταχώριση υπαρκτού δικαιώματος το οποίο εμφανίζεται πλημμελώς. Συνηθέστερη περίπτωση κτηματολογικού σφάλματος αποτελεί η μη καταχώριση υπαρκτού, κατά τον κρίσιμο χρόνο έναρξης του κτηματολογίου εγγραφτέου δικαιώματος με συνηθέστερο λόγο την παράλειψη υποβολής δήλωσης κατά την κτηματογράφηση. Έτσι, όταν η ανακριβής προσωρινή εγγραφή τρέπεται σε πρώτη, μεταφέρεται στο κτηματολογικό φύλλο και η πλημμέλεια καθιστώντας την πρώτη εγγραφή ανακριβή, επειδή δεν απεικονίζεται δικαίωμα που υπάρχει κατά τον κρίσιμο χρόνο⁴.

Η διαδικασία της κτηματογράφησης αποβλέπει στην καταγραφή των πάσης φύσεως δικαιωμάτων που υφίστανται επί των γεωτεμαχίων στην κτηματογραφούμενη περιοχή . και αυτά καταχωρούνται στο κτηματολογικό φύλλο του γεωτεμαχίου με ιδιαίτερο Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) της μορφής 19 047 01 11 001/0/0 . Εφόσον επί του παραπάνω γεωτεμαχίου έχουν συσταθεί οριζόντιες ιδιοκτησίες σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3741/1929 , των άρθρων 1002 και 1117 ΑΚ ή του ν.δ. 1024/1971 η ύπαρξη του ενός κτιρίου εμφανίζεται με την προέκταση 19 047 36 10 006 /0/0 όπου μετά την πρώτη κάθετο δηλώνεται η ύπαρξη μίας ή περισσότερων οριζοντίων ιδιοκτησιών επί ενός και μοναδικού κτιρίου π.χ. /0/1, /0/2, /0/3, /0/4 κ.ο.κ σημαίνει τέσσερις ή περισσότερες οριζόντιες ιδιοκτησίες επί ενός και μοναδικού κτιριακού όγκου, ενώ η ύπαρξη περισσότερων οριζοντίων ιδιοκτησιών επί περισσότερων του ενός κτιρίων εμφανίζεται με τη μορφή /1/0, /2/0, /3/0 (απλή κάθετος με μία οριζόντια ιδιοκτησία επί εκάστης καθέτου ήτοι 3 κάθετες) και, τέλος, η ύπαρξη περισσότερων οριζοντίων ιδιοκτησιών επί περισσότερων του ενός κτιρίων εμφανίζεται με τη μορφή /1/1, /1/2 κ.ο.κ. (σύνθετη κάθετος με δύο ή περισσότερες οριζόντιες επί μίας ή περισσότερων καθέτων).

Κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης στις περιπτώσεις σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών επί ενός γεωτεμαχίου το άθροισμα του ποσοστού δικαιώματος πρέπει να ανέρχεται σε 100/100 ή μπορεί να εκφράζεται και σε κλασματική μορφή π.χ. 1/12 ή 6/128 κλπ ανάλογα με τον τρόπο με τον οποίο αναγράφεται στον τίτλο κτήσης . Σε περίπτωση που υπολείπεται του 100/100 ή του παρονομαστή του κλασματικού αριθμού, θα πρέπει να δημιουργηθεί εγγραφή όπου θα καταχωριστούν τα στοιχεία αναγνώρισης του ακινήτου με ιδιοκτήτη «ΑΓΝΩΣΤΟΣ» και ποσοστό δικαιώματος το υπολειπόμενο ποσοστό , εφόσον ο ιδιοκτήτης δεν προκύπτει με ασφάλεια και δεν υπάρχει λάθος στον τίτλο. Κατά τις νεώτερες , μετά το έτος 2006

⁴ ΜονΕφΘεσ 2710/2019 αδημ.

κτηματογραφήσεις δόθηκε η δυνατότητα στους αναδόχους της κτηματογράφησης να καταχωρήσουν οριζόντιες ιδιοκτησίες με μία απλή παρατήρηση στο πεδίο των παρατηρήσεων ακόμη και στις περιπτώσεις στις οποίες το άθροισμα των ποσοστών συγκυριότητας υπερέβαινε τα 100/100 (παρατήρηση με κωδικό 1019) αλλά και όταν το άθροισμα των ποσοστών συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου υπολείπεται των 100/100 (παρατήρηση με κωδικό 1047) χωρίς να δημιουργείται για τα υπολειπόμενα ποσοστά ΚΑΕΚ ως αγνώστου ιδιοκτήτη⁵. Αυτό παρατηρείται κυρίως στη νέα γενιά κτηματογραφήσεων (2007-2016) που αφορούσε τα μεγάλα αστικά κέντρα και στις οποίες κτηματογραφήσεις διαπιστώθηκε είτε ότι με βάση τους προσαγόμενους τίτλους ότι το άθροισμα των ποσοστών συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου υπερέβαινε τα 100/100 οπότε θα έπρεπε απορρίψουν τους τίτλους με τους οποίους έγινε μεταβίβαση ποσοστών συγκυριότητας μετά τη συμπλήρωση των 100/100 (εφαρμόζοντας την αρχή της χρονικής προτεραιότητας) είτε ότι με βάση τους προσαγόμενους τίτλους (ιδιαίτερα σε παλιές οικοδομές) κατά την μεταβίβαση των οριζοντίων ιδιοκτησιών δεν προσδιορίζονταν τα μεταβιβαζόμενα ποσοστά συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου χωρίς προσδιορισμό αυτού (απλά γίνονταν αναφορά στο «ανάλογο ποσοστό») ή δεν γίνονταν καμία απολύτως αναφορά για μεταβίβαση ποσοστού συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου με αποτέλεσμα να μη μπορεί να δημιουργηθεί μία ασφαλής κτηματολογικά βάση δεδομένων των οριζοντίων ιδιοκτησιών της οικοδομής επί του γεωτεμαχίου.

Το αποτέλεσμα αυτού του τρόπου καταχώρησης των οριζοντίων ιδιοκτησιών είναι να υπάρχουν πολυρόφες οικοδομές στις οποίες το άθροισμα των ποσοστών συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου υπερβαίνει τα 100/100 και συνεπώς δεν περισεύει απολύτως κανένα ποσοστό για να καταχωρηθεί κάποια οριζόντια ιδιοκτησία ή και στην αντίθετη περίπτωση να έχουμε οικοδομές στις οποίες το άθροισμα των ποσοστών συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου είναι μηδενικό ή πολύ κάτω των 100/100 αλλά να μην έχει καταχωρηθεί ειδικός κωδικός αριθμός για τα υπολειπόμενα ποσοστά με την ένδειξη ΑΓΝΩΣΤΟΣ (ο λεγόμενος «κουβάς»). Επί του γεωτεμαχίου αυτού, όμως, υπάρχουν και άλλες ανεντόπιστες και μη

⁵ Βλ. Απόφαση ΟΚΧΕ 556/09/17-12-2012 «Τεχνικές Προδιαγραφές Μελετών Κτηματογράφησης για τη δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου» (ΦΕΚ Β' 3370/18-12-2012)

καταχωρημένες οριζόντιες ιδιοκτησίες οι οποίες έχουν συσταθεί νόμιμα και συνεπώς υπάρχει ανακρίβεια της αρχικής εγγραφής.

Γεννάται , λοιπόν, το ερώτημα με ποιο τρόπο και με ποια διαδικασία θα διορθωθεί η ανακρίβεια της πρώτης εγγραφής η οποία συνίσταται στο ότι δεν έχει καταχωρηθεί στο ΚΑΕΚ του γεωτεμαχίου μία υπαρκτή οριζόντια ιδιοκτησία η οποία ανήκει σε ένα πρόσωπο (φυσικό ή νομικό) με νόμιμο τρόπο κτήσης (παράγωγο ή πρωτότυπο) και δεν υπάρχει ΚΑΕΚ υπολειπόμενων ποσοστών; .

Οι δυνατότητες που παρέχει το υπάρχον νομοθετικό πλαίσιο με το βασικό νόμο 2664/1998, όπως ισχύει σήμερα μετά τις τροποποιήσεις του, για τη διόρθωση των παραπάνω ανακριβών εγγραφών είναι συγκεκριμένες και θα πρέπει να εξετάσουμε τον τρόπο με τον οποίο μπορούν να διορθωθούν οι ανακρίβειες στην παραπάνω κατηγορία. Οι επιλογές μας είναι οι ακόλουθες:

α) Αγωγή εκ του άρθρου 6 παρ. 2 : Σε περίπτωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής στα κτηματολογικά βιβλία αναφορικά με το δικαιούχο κυριότητας ενός ακινήτου, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 6 παρ. 2 του Ν. 2664/1998 μπορεί όποιος έχει έννομο συμφέρον, ήτοι ο πραγματικός κύριος, ο καθολικός ή ειδικός διάδοχος αυτού, ο δανειστής του κλπ. , να ζητήσει με αγωγή που απευθύνεται ενώπιον του κατά τις γενικές διατάξεις αρμοδίου καθ' ύλην και κατά τόπο (Μονομελούς ή Πολυμελούς) Πρωτοδικείου την αναγνώριση του προσβαλλόμενου με την ανακριβή εγγραφή δικαιώματος και τη διόρθωση της πρώτης εγγραφής. Η αγωγή αυτή στρέφεται κατά του ανακριβώς αναγραφόμενου στο κτηματολογικά φύλλο ως δικαιούχου κυριότητας του επιδίκου ακινήτου ή των καθολικών διαδόχων του, και σε περίπτωση μεταβίβασης του επιδίκου και κατά του ειδικού διαδόχου. Για την άσκηση της εν λόγω αγωγής απαιτείται η ύπαρξη ολοκληρωμένου εγγραπτέου δικαιώματος ή εγγραπτέας έννομης σχέσης με αντικείμενο ακίνητο ή ειδικό ιδιοκτησιακό αντικείμενο, το οποίο δεν εμφανίζεται ή εμφανίζεται εσφαλμένα ως προς όλα ή ορισμένα στοιχεία στις πρώτες κτηματολογικές εγγραφές και προσβολή του τελευταίου δια της ανακριβούς πρώτης κτηματολογικής εγγραφής, και στρέφεται κατά του ανακριβώς εμφανιζόμενου στο φύλλο ως δικαιούχου του εγγραπτέου δικαιώματος στο οποίο αφορά η πρώτη εγγραφή ή κατά των καθολικών του διαδόχων, όχι όμως εναντίον τρίτου προσώπου που δεν εμφανίζεται σε αυτό. Η

άσκηση της εν λόγω αγωγής του άρθρου 6 παρ 2, φαίνεται, κατ' αρχήν, να αποκλείεται κατά τρίτου νομέα ακινήτου μη εγγεγραμμένου στο κτηματολογικό φύλλο, καθώς εν προκειμένω δεν τίθεται ανακρίβεια της πρώτης εγγραφής. Συνεπώς, κατ' αρχήν φαίνεται να αποκλείεται η διόρθωση της ανακριβούς εγγραφής με την άσκηση της αγωγής του άρθρου 6 παρ. 2 διότι δεν αμφισβητείται από κανένα το υφιστάμενο εμπράγματο δικαίωμα και δεν εμφανίζεται κάποιο πρόσωπο ως δικαιούχος του επίδικου δικαιώματος ώστε να νομιμοποιείται παθητικά στην άσκηση της αγωγής του άρθρου 6 παρ. 2. Κατά μία άποψη⁶ θα πρέπει να ασκείται η αγωγή του άρθρου 6 παρ. 2 με αίτημα την αναγνώριση του δικαιώματος συγκυριότητας και τη δημιουργία εγγραφής με αντικείμενο την οριζόντια ιδιοκτησία που ανήκει στον ενάγοντα στρεφόμενη κατά του συνόλου των εγγεγραμμένων συνιδιοκτητών με το δικόγραφο της αγωγής να καταχωρείται σε όλα τα κτηματολογικά φύλλα των οριζοντίων ιδιοκτησιών του όλου του γεωτεμαχίου.

β) Αίτηση εκ του άρθρου 6 παρ. 3: Στην περίπτωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου, όταν με την ανακριβή εγγραφή φέρεται το ακίνητο ως «αγνώστου ιδιοκτήτη», σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 6 παρ. 3 του Ν. 2664/1998 προβλέπεται ότι όποιος ισχυρίζεται ότι έχει εγγραπτέο στο Κτηματολόγιο δικαίωμα και κατ' ανάλογη εφαρμογή της 6§2 όποιος έχει έννομο συμφέρον (π.χ. δανειστής του πραγματικού κυρίου, ή ο καθολικός διάδοχος του πραγματικού κυρίου⁷, ασκεί αίτηση ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή της τοποθεσίας του ακινήτου (και μέχρι να οριστεί στο Μονομελές Πρωτοδικείο της περιφέρειας του ακινήτου), που δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, προκειμένου να ζητήσει τη διόρθωση της ανακριβούς πρώτης εγγραφής. Αντικείμενο της δίκης αυτής είναι η διαπίστωση της ύπαρξης του σχετικού εγγραπτέου δικαιώματος του αιτούντος και η διόρθωση της ανακριβούς πρώτης εγγραφής σύμφωνα με αυτή τη διαπίστωση, χωρίς τη διάγνωση κανενός αμφισβητούμενου δικαιώματος, αφού η εγγραφή «αγνώστου ιδιοκτήτη» δεν ενέχει τέτοια αμφισβήτηση αλλά ακριβώς την έλλειψη διαπίστωσης του υπάρχοντος δικαιώματος. Με την αίτηση αυτή δεν μπορεί να ζητηθεί η αναγνώριση δικαιώματος

⁶ Γ. Γάτσιος, υπό το άρθρο 6 σελ. 149 εϊς Γ. Διαμαντόπουλου, Εθνικό Κτηματολόγιο, Εκδ. Σάκκουλα 2020

⁷ Γ. Μαγουλάς, Κτηματολογικές εγγραφές, Δ' Έκδοση, σελ. 105),

που προσβάλλεται με την ανακριβή πρώτη εγγραφή στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου, ούτε να περιληφθεί αντίστοιχη διάταξη στην απόφαση που θα εκδοθεί, καθώς το αντικείμενο της δίκης δεν είναι η αυθεντική διάγνωση του δικαιώματος που αμφισβητείται, ανεξαρτήτως του ότι ελέγχεται, ως προϋπόθεση, η ύπαρξη συγκεκριμένου δικαιώματος για την αιτούμενη διόρθωση της ανακριβούς πρώτης εγγραφής οπότε το αίτημα για αναγνώριση του σχετικού δικαιώματος είναι μη νόμιμο⁸. Στις περιπτώσεις όπου το επίδικο ακίνητο (οριζόντια ιδιοκτησία) δεν έχει καταχωριστεί με δικό του ΚΑΕΚ στο κτηματολόγιο, ενώ περαιτέρω έχει δημιουργηθεί ΚΑΕΚ, ο οποίος όμως αφορά όχι σε συγκεκριμένη οριζόντια ιδιοκτησία αλλά στα αδιάθετα ποσοστά συγκυριότητας μιας οικοδομής («κουβάς») τότε η διόρθωση συνήθως γίνεται αφενός μεν με τη δημιουργία ενός νέου ΚΑΕΚ για την επίδικη κάθε φορά οριζόντια ιδιοκτησία και αφετέρου με τη διόρθωση του αδιάθετου ποσοστού του ΚΑΕΚ των αδιάθετων ποσοστών με την αφαίρεση από το αρχικό αδιάθετο ποσοστό του ποσοστού που αφορά στο επίδικο διαμέρισμα-οριζόντια ιδιοκτησία. Συνεπώς , με βάση τα παραπάνω κατ' αρχήν φαίνεται να αποκλείεται η διόρθωση της ανακριβούς εγγραφής με την άσκηση της αίτησης του άρθρου 6 παρ. 3 διότι στις συγκεκριμένες εγγραφές δεν έχουν καταχωρηθεί αδιάθετα ποσοστά με ιδιαίτερο ΚΑΕΚ επί του γεωτεμαχίου με αναγραφόμενο «άγνωστο ιδιοκτήτη» (δηλαδή δεν υπάρχει ο «κουβάς» από τον οποίο θα πάρουμε τα αναλογούντα στη συγκεκριμένη οριζόντια ιδιοκτησία ποσοστά συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου) ώστε να νομιμοποιείται ο αιτών στην άσκηση της αίτησης του άρθρου 6 παρ. 3 και να διεκδικεί την αφαίρεση των ποσοστών που ανήκουν στην ιδιοκτησία από τα υπολειπόμενα ποσοστά . Κατά μία άποψη⁹ οι περιπτώσεις αυτές αξιολογούνται ως «οιονεί αγνώστου ιδιοκτήτη» και πρέπει να αντιμετωπίζονται νομικά ως εγγραφές αγνώστου ιδιοκτήτη που σημαίνει είτε αίτηση του 6 παρ. 3 (εφόσον υπάρχει τίτλος) ή αγωγή του 6 παρ. 2 (σε περίπτωση κτήσης με έκτακτη χρησικτησία) και το αντίστοιχο ένδικο βοήθημα θα καταχωρίζεται στο κτηματολογικό φύλλο του γεωτεμαχίου.

8. Δ. Αργυρίου, ό.π. σελ. 120, ΑΠ 34/2019 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ , ΑΠ 309/2012 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΕφετΚερκ 72/2010 ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ, ΕφετΑθ 4502/2007 ΝοΒ 2008.86 ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ, ΕφΑθ 1298/2008 ΕλΔνη 2008.1715, ΕφΛαρ 63/2012 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΜονΠρωτΑθ 1631/2007 ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ, ΜονΠρωτΑθ 1638/2007 ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ, ΜονΠρωτΑθ 2009/2007 ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ, ΜονΠρωτΛαρ 376/2007 ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ, ΑΠ 74/2015 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 1487/2014 ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ.

⁹ Κ. Πλιάτσικας, *Η διόρθωση ανακριβούς πρώτης κτηματολογικής εγγραφής*, σελ. 187

γ) Αίτηση εκ του άρθρου 6 παρ. 8: Με τη διάταξη της παρ. 8 ρυθμίζονται οι περιπτώσεις όπου στις πρώτες εγγραφές τα περιγραφικά ή γεωμετρικά στοιχεία του ακινήτου είναι ανακριβή και παρέχεται το δικαίωμα σε αυτόν που καταχωρίστηκε ως δικαιούχος καθώς και σε κάθε καθολικό ή ειδικό διάδοχο του¹⁰ μπορεί να ζητήσει με αίτησή του η οποία υποβάλλεται ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή (και μέχρι τον ορισμό του 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 11. Η διάταξη αναφέρεται σε ήδη καταχωρημένα στα κτηματολογικά φύλλα ακίνητα ως προς τα οποία υπάρχει ανακρίβεια των πρώτων εγγραφών που αφορά τα περιγραφικά ή γεωμετρικά στοιχεία. Ως «*περιγραφικά*» στοιχεία του ακινήτου νοούνται τα στοιχεία που αναφέρονται στην περιγραφή του ακινήτου όπως είναι το εγγραπτό δικαίωμα, ο τρόπος και ο τίτλος κτήσης, το ιδιοκτησιακό αντικείμενο και ως «*γεωμετρικά*» στοιχεία νοούνται το εμβαδόν, το σχήμα, οι πλευρικές διαστάσεις αυτού, η θέση του ακινήτου, οι συντεταγμένες ή εξαρτήσεις κορυφών, τα σημεία τομής της περιμέτρου του γεωτεμαχίου με τις πλευρές των όμορων και γενικά τα γεωμετρικά στοιχεία που προσδιορίζουν την ταυτότητα του ακινήτου. Συνεπώς, με βάση τα παραπάνω κατ' αρχήν φαίνεται να αποκλείεται η διόρθωση της ανακριβούς εγγραφής με την άσκηση της αίτησης του άρθρου 6 παρ. 8 διότι αυτή φαίνεται να καταλαμβάνει τις περιπτώσεις των ήδη καταχωρημένων ακινήτων στο όνομα του δικαιούχου ενώ στη συγκεκριμένη περίπτωση ελλείπει παντελώς η καταχώριση του ακινήτου έστω και με ατελή μορφή.

Με ποιο τρόπο, λοιπόν, και κυρίως με ποια διαδικασία μπορεί να διορθωθεί η ανακρίβεια των παραπάνω αναφερομένων ανακριβών εγγραφών; Προσωπικά συντάσσομαι με την πρώτη άποψη γιατί πράγματι η συγκεκριμένη ανακρίβεια έχει τα στοιχεία του οιονεί «άγνωστου ιδιοκτήτη» αφού η ratio του νομοθέτη ήταν να καταχωρηθεί ως άγνωστος ιδιοκτήτης αυτός ο οποίος ήταν δικαιούχος σε υπαρκτή ιδιοκτησία η οποία δεν αποτυπώθηκε στα κτηματολογικά βιβλία, συνεπώς το θέμα της δημιουργίας ενός κτηματολογικού φύλλου και η απόδοση ΚΑΕΚ για τις ιδιοκτησίες που δεν δηλώθηκαν στο οποίο να καταχωρούνται τα ποσοστά των αγνώστων

10. ΜονΠρωτΘεσ 364/2014 ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ, ΜονΠρωτΘεσ 14859/2015 αδημ., ΜονΠρωτΘεσ 6397/2013 ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ, ΜονΠρωτΘεσ 20995/2010 αδημ., ΜονΠρωτΘεσ 42162/2006.

11. ΜονΠρωτΛαφ152/2006 Δικογραφία 2005.388.

ιδιοκτησιών είναι καθαρά τεχνικό και όχι νομικό και αφορά την εσωτερική λειτουργία του φορέα στην αποτύπωση των δεδομένων που συλλέχθηκαν κατά την κτηματογράφηση. Η γνώμη μου είναι ότι μπορεί να γίνει η διόρθωση της παραπάνω ανακρίβειας που να επιτρέπει δικονομικά τη χρήση όλων των παραπάνω τρόπων διόρθωσης εξωδικαστικά και δικαστικά .

Με τη διάταξη του άρθρου 18 παρ. 1β του Ν. 2664/1998 προβλέπεται ότι στην περίπτωση των αρχικών 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. Η αίτηση για τη διόρθωση καταχωρίζεται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου. Ενδεικτικά, πρόδηλο είναι το σφάλμα όταν η ανακρίβεια στα στοιχεία της εγγραφής:

α) προκύπτει από δημόσιο έγγραφο που καταχωρίστηκε στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου πριν από την ανάρτηση των στοιχείων της κτηματογράφησης ή και μετά από αυτήν αν στηρίζεται σε προηγούμενη πράξη που έχει καταχωρηθεί στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου πριν από την ανάρτηση¹².

Η παραπάνω ρύθμιση έρχεται να καλύψει την παράλειψη του νομοθέτη να συσχετιστούν οι εγγραφές στο οικείο υποθηκοφυλακείο με τις κτηματολογικές εγγραφές. Κατά συνέπεια εφόσον από δημόσιο έγγραφο που είναι καταχωρημένο στο οικείο υποθηκοφυλακείο (ενδεικτικά συμβολαιογραφική πράξη, διοικητική πράξη π.χ. πράξη εφαρμογής, δικαστική απόφαση κ.α.) προκύπτει η ανακρίβεια της πρώτης εγγραφής μπορεί να γίνει η διόρθωση της ανακριβούς εγγραφής με τη διαδικασία του προδήλου σφάλματος¹³. **Η ανακρίβεια δεν αναφέρεται μόνο σε ήδη καταχωρηθείσα εγγραφή αλλά και σε μη καταχωρηθέν υπαρκτό δικαίωμα ή στην καταχώριση ανύπαρκτου δικαιώματος.** Ως προς τη διαδικασία διόρθωσης της ανακριβούς εγγραφής που αφορά ανύπαρκτο δικαίωμα η νομολογία μας έχει δεχτεί την εφαρμογή του άρθρου 18 παρ. 1β για την κατάργηση ΚΑΕΚ με ανύπαρκτες ιδιοκτησίες¹⁴. Ο νομοθέτης δε θέτει περιορισμούς ως προς το είδος των δικαιωμάτων τα οποία μπορούν να διορθωθούν με τη διαδικασία του προδήλου σφάλματος, συνεπώς η διάταξη περιλαμβάνει όλες τις περιπτώσεις πρώτων ανακριβών εγγραφών ανεξάρτητα από το είδος του εγγραπτέου δικαιώματος π.χ. κυριότητα, δουλεία,

12. ΜονΠρωτΑθ 6794/2010 ΠειρΝομ 2010.387, ΜονΠρωτΘεσ 29831/2007, ΜονΠρωτΘεσ 12754/2008.

13. ΕφετΘεσ 535/2008, ΜονΠρωτΘεσ 18861/2011.

¹⁴ , ΜονΠρωτΘεσ 6532/2008 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ , ΜονΠρωτΘεσ 21815/2006 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.

κατάσχεση, υποθήκη, περιορισμοί εξουσίας διάθεσης, μίσθωση κ.λπ. Η κτήση εμπραγμάτου δικαιώματος με χρησικτησία δεν μπορεί να υπαχθεί στις παραπάνω περιπτώσεις διότι το δικαίωμα δεν αποδεικνύεται με δημόσιο έγγραφο¹⁵. Απαραίτητη προϋπόθεση βέβαια είναι ότι μέσω της διόρθωσης με πρόδηλο σφάλμα δεν προσβάλλεται δικαίωμα τρίτου¹⁶, εκτός αν ο τρίτος συναινεί σε αυτό (συνυπογράφοντας την αίτηση) και η συναίνεση αυτή δεν υποκρύπτει άτυπη μεταβίβαση ή αν η εγγραφή αυτή του τρίτου είναι προδήλως εσφαλμένη¹⁷.

Περαιτέρω με τη διάταξη του εδαφίου δ προβλέπεται ότι η ανακρίβεια μπορεί να δ) αφορά στην ολική ή μερική έλλειψη ή στην ανακρίβεια στοιχείων οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών η οποία μπορεί να θεραπευτεί με αναδρομή στην πράξη σύστασης, στον κανονισμό της οριζόντιας ιδιοκτησίας και στα συνοδευτικά αυτών ή επ' αυτών ερειδόμενα δημόσια έγγραφα¹⁸ που συνυποβάλλονται με την αίτηση¹⁹. Υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις μπορεί, μέσω της διορθώσεως, να δημιουργηθεί και να συμπληρωθεί με τα στοιχεία του δικαιούχου κτηματολογικό φύλλο οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, ήδη υλοποιηθείσας ή μέλλουσας, η οποία δεν εμφανίζεται στις πρώτες εγγραφές ως αυτοτελές ιδιοκτησιακό αντικείμενο». Εδώ η διάταξη είναι πιο συγκεκριμένη της περίπτωσης α και αναφέρεται ειδικά στην **ολική** ή μερική ανακρίβεια των οριζοντίων ιδιοκτησιών που σημαίνει ότι με τη διαδικασία αυτή του άρθρου 18 παρ. 1 μπορεί να διορθωθεί η παντελής έλλειψη αναγραφής του υπαρκτού δικαιώματος με τη δημιουργία αυτοτελούς ΚΑΕΚ στο οποίο να απεικονίζεται η συγκεκριμένη οριζόντια ιδιοκτησία. Ως έγγραφα τα οποία έχουν την ίδια αποδεικτική δύναμη προς τα δημόσια έγγραφα σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 441 παρ. 2 ΚΠολΔικ θεωρούνται και αυτά τα οποία αναφέρονται αφηγηματικά στο έγγραφο, δηλαδή αυτά που αναφέρονται παρέργως στο έγγραφο, χωρίς να αποτελούν το κύριο περιεχόμενό του, εφόσον έχουν

15. ΕφΠατρ 542/2010 ΑχΝομ 2011.805.

16 ΜονΠρωτΘεσ 16388/2015

¹⁷ ΜονΠρωτΛαμ 244/2018 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

18. Δημόσιο έγγραφο κατά την έννοια των άρθρων 438 και 439 ΚΠολΔικ είναι κάθε έγγραφο που συντάσσεται κατά τις από το νόμο διαγραφόμενες διατυπώσεις από δημόσιο υπάλληλο ή δημόσιο λειτουργό ή πρόσωπο που ασκεί δημόσια υπηρεσία ή λειτουργία, που είναι αρμόδιος καθ' ύλην και κατά τόπον, στα πλαίσια της άσκησης των καθηκόντων του, ΕφετΘεσ 535/2008.

19. Βλ. εγκύκλιο ΟΚΧΕ ΔΠ32/7οικ/7-1-2009, ΜονΠρωτΘεσ 18861/2011 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΜονΠρωτΘεσ 20911/2006.

άμεση συνάφεια με το κύριο αντικείμενο του εγγράφου²⁰. Τέλος, με το εδαφ. ε' ορίζεται ότι

Συνεπώς , σε περίπτωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής με την ολική παράλειψη του σχετικού δικαιώματος η διόρθωση μπορεί να επιτευχθεί κατ' αρχήν με την αίτηση του άρθρου 18 παρ. 1β (ενδεικτικά εδάφια α και δ) . Η αίτηση αυτή συγκεντρώνει όλα τα στοιχεία που προβλέπονται από τη σχετική διάταξη δεδομένου ότι αυτή α) *αφορά σε οποιοδήποτε στοιχείο της εγγραφής και ιδίως στον δικαιούχο, στο δικαίωμα, στον τίτλο κτήσης και στο ιδιοκτησιακό αντικείμενο*» β) *στηρίζεται σε προηγούμενη πράξη καταχωρισθείσα στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου πριν από την εν λόγω ανάρτηση, και γ) μέσω της διορθώσεως δεν αντικαθίσταται (εκτοπίζεται) δικαίωμα τρίτου*. Περαιτέρω, αίτημα της σχετικής αίτησης αποτελεί η διόρθωση των πρώτων εγγραφών, χωρίς να απαιτείται ο αιτών να εξειδικεύει και τον τρόπο της διόρθωσης, που ανήκει στην εξουσία του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου και σε περίπτωση άρνησης αυτού στην εξουσία του δικαστηρίου. Η αίτηση υποβάλλεται ατελώς και σε περίπτωση άρνησης (ρητής ή σιωπηράς) του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου να προβεί στη σχετική διόρθωση της ανακριβούς εγγραφής ασκείται αίτηση αντιρρήσεων του άρθρου 16 παρ. 5 του Ν. 2664/1998 στον Κτηματολογικό Δικαστή κατά την Εκούσια Δικαιοδοσία στην οποία άλλωστε μπορεί να σωρεύσει και την αίτηση του άρθρου 6 παρ. 3 (αφού και οι δύο αξιώσεις υπάγονται στην Εκούσια Δικαιοδοσία) και αίτημα την διόρθωση της ανακρίβειας της αρχικής εγγραφής με την καταχώριση της οριζόντιας ιδιοκτησίας και τη δημιουργία νέου ΚΑΕΚ επί του γεωτεμαχίου. Η εγγραφή της αίτησης είναι προφανές ότι θα γίνει στο επηρεαζόμενο ΚΑΕΚ του γεωτεμαχίου μια και όπως αναφέρθηκε δεν υπάρχει ΚΑΕΚ οριζόντιας ιδιοκτησίας με υπολειπόμενα ποσοστά.

Τίθεται , βέβαια πάντοτε το ερώτημα ποια είναι η έννομη προστασία του δικαιούχου σε περίπτωση που κριθεί ότι η ανακρίβεια αυτή δεν μπορεί να διορθωθεί με τη διαδικασία του άρθρου 18 παρ. 1^β και θα πρέπει να επιλέξει την προσήκουσα διαδικασία με βάση τις υπάρχουσες προβλέψεις του νομοθέτη. Η γνώμη μου επ' αυτού είναι ότι οι επιλογές που έχει ο συγκεκριμένος δικαιούχος είναι μεταξύ της αίτησης του άρθρου 6 παρ. 3 και της αγωγής του άρθρου 6 παρ. 2 . Στην περίπτωση , βέβαια, της αίτησης του άρθρο 6 παρ. 3 θα πρέπει να ξεφύγουμε από την γραμματική διατύπωση

20. Β. Βαθρακοκοίλη, ΕρμΚΠολΔικ άρθρ. 441 σελ. 914.

τη διάταξη²¹ η οποία αναφέρεται σε αρχικές εγγραφές με την ένδειξη «άγνωστου ιδιοκτήτη» και να εξετάσουμε την ratio της συγκεκριμένης νομοθετικής διάταξης και να δούμε την εξέλιξή της από την ψήφιση του Ν. 2664/1998 μέχρι σήμερα . Όπως είναι γνωστό το άρθρο 6 παρ. 3 κατά την αρχική του διατύπωση σε περίπτωση ανακριβούς εγγραφής με την ένδειξη «άγνωστος» προέβλεπε τη διόρθωση της ανακρίβειας με την άσκηση αγωγής του άρθρου 6 παρ. 2 η οποία στρέφονταν κατά του Ελληνικού Δημοσίου²² , στη συνέχεια αντικαταστάθηκε με τη διάταξη του άρθρου 2 παρ. 3 του Ν. 3127/2003 με την οποία διατηρείται μεν η άσκηση αγωγής αλλά προβλέπεται πλέον ότι αυτή στρέφεται κατά του ΟΚΧΕ και κοινοποιείται στο Δημόσιο εντός 10 ημερών²³ για να πάρει τη σημερινή της μορφή με τη διάταξη του άρθρου 2 παρ. 3 του Ν. 4164/2013 με την οποία η διόρθωση γίνεται πλέον με αίτηση στην εκούσια δικαιοδοσία και κοινοποίηση στο Δημόσιο εντός 20 ημερών²⁴.

Όπως βλέπουμε από τη εξέλιξη της νομοθετική διάταξης ο νομοθέτης κατ' αρχήν θεσπίζει τη διόρθωση των ακινήτων αγνώστου ιδιοκτήτη με την άσκηση αρχικά αγωγής κατά του Δημοσίου , στη συνέχεια με άσκηση αγωγής κατά του ΟΚΧΕ και τέλος με αίτηση στην Εκούσια Δικαιοδοσία και κοινοποίηση στο Ελληνικό Δημόσιο. Ο δικαιολογητικός λόγος για τον οποίο ο νομοθέτης θέλησε να εμπλέξει το Ελληνικό Δημόσιο στην διαδικασία διόρθωσης των ακινήτων αγνώστου ιδιοκτήτη οφείλεται στην επιθυμία του να διασφαλίσει τα ακίνητα που δυνητικά μπορεί να ανήκουν κατά κυριότητα στο Δημόσιο είτε γιατί το Δημόσιο δεν προέβη στη δήλωση ιδιοκτησίας (

²¹ Στην περίπτωση των αρχικών εγγραφών με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» κατά την έννοια της παραγράφου 1 του άρθρου 9, όταν ζητείται η διόρθωση αντί της προβλεπόμενης στην παράγραφο 2 αγωγής, η διόρθωση μπορεί να ζητηθεί με αίτηση εκείνου που ισχυρίζεται ότι έχει εγγραπτό στο Κτηματολόγιο δικαίωμα, η οποία υποβάλλεται ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή της τοποθεσίας του ακινήτου και, μέχρις ότου ορισθεί αυτός, στο Μονομελές Πρωτοδικείο της τοποθεσίας του ακινήτου που δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας.

²² Άρθρο 6 παρ. 3 Ν. 2664/1998 «Η αγωγή της παραγράφου 2, όταν αφορά σε ακίνητο "άγνωστου ιδιοκτήτη" κατά την έννοια της παραγράφου 1 του άρθρου 9, απευθύνεται κατά του Ελληνικού Δημοσίου»

²³ Άρθρο 2 παρ. 3 Ν. 3127/.2003 «Η αγωγή της παραγράφου 2, όταν αφορά σε ακίνητο "άγνωστου ιδιοκτήτη" κατά την έννοια της παραγράφου 1 του άρθρου 9, απευθύνεται κατά του Ο.Κ.Χ.Ε. και ανακοινώνεται, με ποινή απαραδέκτου, στο Ελληνικό Δημόσιο εντός προθεσμίας δέκα (10) ημερών από την κατάθεσή της".

²⁴ Άρθρο 2 παρ. 3 Ν. 4164/2013 «3.α) Στην περίπτωση των αρχικών εγγραφών με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» κατά την έννοια της παραγράφου 1 του άρθρου 9, όταν ζητείται η διόρθωση αντί της προβλεπόμενης στην παράγραφο 2 αγωγής, η διόρθωση μπορεί να ζητηθεί με αίτηση εκείνου που ισχυρίζεται ότι έχει εγγραπτό στο Κτηματολόγιο δικαίωμα, η οποία υποβάλλεται ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή της τοποθεσίας του ακινήτου και, μέχρις ότου ορισθεί αυτός, στο Μονομελές Πρωτοδικείο της τοποθεσίας του ακινήτου που δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας. Εντός προθεσμίας είκοσι (20) ημερών από την κατάθεση της αιτήσεως του πρώτου εδαφίου και επί ποινή απαραδέκτου, η αίτηση αυτή κοινοποιείται από τον αιτούντα στο Ελληνικό Δημόσιο και εγγράφεται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου

που δεν ήταν υποχρεωτική στις πρώτες κτηματογραφήσεις πρό του 2006) είτε γιατί « στην περίπτωση αγνώστου ιδιοκτήτη το Δημόσιο θα μπορούσε να είναι ο πιθανός ιδιοκτήτης (δοθέντος ότι κατά τις κείμενες διατάξεις τα αδέσποτα ακίνητα ανήκουν κατά κυριότητα στο Δημόσιο- ΑΚ 972) επομένως η διάταξη του δευτέρου εδαφίου (περί υποχρεώσεως κοινοποίησης της αίτησης στο Δημόσιο) ενλόγως αποσκοπεί στην γνωστοποίηση σε αυτό της καταγραφής ακινήτων χωρίς εμφανή ιδιοκτήτη , τα οποία θα μπορούσαν να είναι αδέσποτα ή εγκαταλειμμένα και άρα, υπό προϋποθέσεις, να περιέλθουν στη διαχείρισή του»²⁵

Βλέπουμε , λοιπόν, ότι οι μη καταχωρηθείσες στην κτηματολογική βάση του γεωτεμαχίου οριζόντιες ιδιοκτησίες , άρα χωρίς εμφανή ιδιοκτήτη, αντιμετωπίζονται ως εν δυνάμει ιδιοκτησία του Δημοσίου και για το λόγο αυτό ο νομοθέτης από την αρχή καθιέρωσε μία διαδικασία η οποία απαιτεί την γνωστοποίηση στο Δημόσιο των αξιώσεων για την καταχώριση των ακινήτων αυτών σε συγκεκριμένα πρόσωπα (αρχικά με αγωγή στη συνέχεια με απλή γνωστοποίηση) έτσι ώστε να μπορεί το Δημόσιο να ασκήσει τα δικαιώματά του . Με τα παραπάνω δεδομένα αναγκαστικά οδηγούμεθα στην αντιμετώπιση και των συγκεκριμένων ιδιοκτησιών ως ανηκόντων σε *άγνωστο ιδιοκτήτη* αφού δεν υπάρχει καταγραφή τους στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου , όπως άλλωστε συμβαίνει και όταν έχει δημιουργηθεί οριζόντια ιδιοκτησία με υπολειπόμενα ποσοστά (ΚΑΕΚ αγνώστου) το οποίο και πάλι δεν αναφέρεται σε συγκεκριμένες οριζόντιες ιδιοκτησίες αλλά αποτελεί ένα τεχνικό θέμα που έχει σκοπό να υποδεχτεί τις οριζόντιες ιδιοκτησίες που δεν έχουν περιληφθεί στην κτηματολογική βάση του γεωτεμαχίου . Είναι, όμως , δυνατόν ένα θέμα τεχνικής φύσεως (η δημιουργία ή μη ΚΑΕΚ) να αποτελεί προϋπόθεση για τη διόρθωση της ανακρίβειας μίας εγγραφής; Σαφώς όχι. Ο σκοπός του νομοθέτη είναι να δημιουργηθεί μία κτηματολογική βάση στην οποία θα είναι καταχωρημένες όλα τα νομίμως συνεστημένα δικαιώματα . Συνεπώς, ο αληθής δικαιούχος ο οποίος παραλείφθηκε κατά τις πρώτες εγγραφές θεωρείται κατά πλάσμα δικαίου ότι περιλαμβάνεται στους άγνωστους ιδιοκτήτες του γεωτεμαχίου , άσχετα με το γεγονός ότι δεν έχει δημιουργηθεί ΚΑΕΚ αγνώστου ιδιοκτήτη, το οποίο άλλωστε ακόμη και αν είχε δημιουργηθεί δεν θα τον ανέφερε ως δικαιούχο . Μπορεί , λοιπόν, να ασκήσει το δικαίωμά του και να ζητήσει με την άσκηση αίτησης του άρθρου 6 παρ. 3 την διόρθωση της ανακριβούς εγγραφής και την καταχώριση της ιδιοκτησίας του επί του ΚΑΕΚ του

²⁵ Βλ. Γνωμοδότηση ΝΣΚ 275/2014

γεωτεμαχίου με αίτημα τη δημιουργία ενός νέου ΚΑΕΚ το οποίο θα περιλαμβάνει τα στοιχεία του δικαιώματός του όπως προσδιορίζονται από τον τίτλο κτήσης του. Αυτονόητο είναι ότι σε περίπτωση τελεσίδικης απόρριψης του αιτήματος έχει το δικαίωμα άσκησης αγωγής του άρθρου 6 παρ. 2 κατά του Ελληνικού Δημοσίου²⁶ όπως και σε όλες τις περιπτώσεις του άρθρου 6 παρ. 3 αλλά και να επιλέξει την άσκηση απευθείας της αγωγής του άρθρου 6 παρ. 2 κατά του Ελληνικού Δημοσίου χωρίς να έχει προηγηθεί η άσκηση αίτησης εκ του άρθρου 6 παρ. 3²⁷.

²⁶ Άρθρο 6 παρ. 3 εδαφ. γ' «Εάν η αίτηση απορριφθεί ως νομικά ή ουσιαστικά αβάσιμη, ο αιτών μπορεί να ασκήσει αγωγή κατά του Ελληνικού Δημοσίου υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου»

27. Βλ. σύμφωνο Στ.Κουμάνη, *Η δια μέσου αγωγής διόρθωση ανακριβούς πρώτης κτηματολογικής εγγραφής με την ένδειξη «άγνωστος ιδιοκτήτης»* στον Αρμ 2012.1632, ΑΠ 1342/2015 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΠολΠρωτΘεσ 15163/2012 ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ., ΜονΠρωτΘεσ 327/2015 αδημ., ΜονΠρωτΛαρ 131/2016 ΕλλΔνη 2017.278, ΜονΠρωτΘεσ 19426/2011, ΜονΠρωτΘεσ 21186/2011 ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ, ΜονΠρωτΘεσ 28630/2011 ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ, ΜονΠρωτΘεσ 31345/2011 ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ