

## ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.

Αθήνα, 12/12/2008

Α.Π.:0859665

Πληροφορίες: Δικηγόρος κα Ρ. Κουκούτση (210 6505620)

Προς

1) κα.Χρυσούλα Μαλαχτάρη-Τριανταφυλλίδου, Συμβολαιογράφο

2) κα.Ειρήνη Μαλαχτάρη, Δικηγόρο

Βασ. Ηρακλείου 26

54624 Θεσσαλονίκη

Τηλ.:2310 264414, 267931

Fax: 2310 279918

Σε απάντηση του υπ' αρ.πρωτ.εισερχ.0859665/26.11.2008 έγγραφου ερωτήματός σας που μας απευθύνετε με θέμα την αναγραφή των παρακολουθημάτων στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου, θέτουμε υπόψη σας τα ακόλουθα:

1. Το περιεχόμενο του κτηματολογικού φύλλου και των κτηματολογικών διαγραμμάτων καθορίστηκε με την υπ' αρ.168/3<sup>α</sup>/17.7.2003 απόφαση του ΟΚΧΕ (ΦΕΚ τ.Β' 1042/28-7-2003). Στο υπόδειγμα του κτηματολογικού φύλλου που επισυνάφθηκε στη δημοσιευθείσα διοικητική απόφαση είχαν συμπεριληφθεί όλες οι θεματικές ενότητες εγγραπτέων δικαιωμάτων και εγγραπτέων πράξεων που κατά την ισχύουσα νομοθεσία ορίζονται ως καταχωριστέα στα κτηματολογικά φύλλα. Η ενότητα **«ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ/ΛΟΙΠΟΙ ΧΩΡΟΙ»**, που συμπεριλήφθηκε στο κτηματολογικό φύλλο, σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές που απευθύνονται στους αναδόχους των μελετών κτηματογράφησης, συμπληρώνεται, όταν πρόκειται για **παρακολουθήματα ή χώρους αποκλειστικής χρήσης διηρημένων ιδιοκτησιών** σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης, **αδιακρίτως του γεγονότος εάν είναι περικλειστοί ή ανοικτοί**. Πρόκειται για τους περιορισμούς της χρήσης, που έχουν συμφωνηθεί μεταξύ των συγκυρίων κατά το νόμο 3741/1929. Η συμφωνία αυτή ως κανονιστικού περιεχομένου, μπορεί να περιέχεται είτε στη σύσταση, είτε σε ιδιαίτερες συμφωνίες μεταξύ των συνιδιοκτητών για τη ρύθμιση των σχέσεων τους από την αναγκαστική συγκυριότητα (κανονισμός). Ειδικά ως προς τον κανονισμό θα πρέπει να επισημανθεί ότι η κατάρτισή του ως ενιαίου δεν είναι υποχρεωτική από τη ρύθμιση του άρθρου 4§1 του ν.3741/1929 και εξ αυτού συνάγεται ότι η ρύθμιση των σχέσεων των συγκυρίων είναι δυνατόν να πραγματοποιηθεί με πολλές διαφορετικές (κανονιστικές) συμφωνίες, οι οποίες έχουν χαρακτήρα είτε γενικό, είτε ειδικό, κατά τα πρόσωπα ή τα αντικείμενα (βλ. και Βασιλείου, Οριζόντια

ιδιοκτησία και Κάθετη ιδιοκτησία, 2003, σελ. 499 επ.). Σε κάθε περίπτωση είτε πρόκειται για τυπικό κανονισμό, που περιέχεται σε ενιαίο κείμενο, είτε για ουσιαστικό, που το σύνολο των ρυθμίσεων βρίσκονται σε διάφορα κείμενα, επιτελείται ο ίδιος σκοπός και επίσης έχουν την ίδια δεσμευτική δύναμη. Κατά το άρθρο 13 του ν.3741/1929 οι εν λόγω συμφωνίες καταρτίζονται διά συμβολαιογραφικού εγγράφου και μεταγράφονται, ώστε να ισχύουν έναντι τρίτων. Τούτο δεν σημαίνει ότι οι ρυθμιζόμενες διά των κανονιστικών διατάξεων ενοχικές σχέσεις μετατρέπονται σε εμπράγματα, ούτε ασφαλώς η αναγραφή των παρακολουθημάτων στην ενότητα **«ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ/ΛΟΙΠΟΙ ΧΩΡΟΙ»** του κτηματολογικού φύλλου τους προσδίδει ιδιότητα αυτοτελούς ιδιοκτησιακού αντικειμένου, δεκτικού εμπραγμάτων δικαιωμάτων και δη κυριότητας, αλλά αποτυπώνει τη συμφωνία για τη ρύθμιση της χρήσης τους σύμφωνα με όσα προαναφέρθηκαν.

2. Η αναγραφή των παρακολουθημάτων και των αποκλειστικών χρήσεων επί των διηρημένων ιδιοκτησιών στην ενότητα **«ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ/ΛΟΙΠΟΙ ΧΩΡΟΙ»** του κτηματολογικού φύλλου προκύπτει είτε από την επεξεργασία του οικείου τίτλου κτήσης κατά την κτηματογράφηση, εάν πρόκειται για αρχική εγγραφή, είτε από την επεξεργασία εγγραπτέας πράξης, που έχει υποβληθεί προς καταχώριση στο κατά τόπον αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο, εάν πρόκειται για μεταγενέστερη εγγραφή. Η τυχόν διαγραφή της πληροφορίας που έχει καταχωριστεί στην ενότητα αυτή δικαιολογείται:

α) όταν έχει εμφιλοχωρήσει λόγω προδήλου σφάλματος, παρόλο που δεν υπάρχει σχετική πρόβλεψη στην εγγραπτέα πράξη, δυνάμει της οποίας έχει καταχωριστεί το κύριο δικαίωμα της κυριότητας επί του ακινήτου, οπότε ο δικαιούχος δύναται να ζητήσει την απόλωση με τη διαδικασία του προδήλου σφάλματος (αρχικής ή μεταγενέστερης εγγραφής) και β) όταν αυτή (η διαγραφή) διατάσσεται από το Δικαστήριο διά αποφάσεως, που εξεδόθη για τη ρύθμιση του θέματος.

**Με εκτίμηση,  
Για την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.**

**Ρένα Κουκούτση  
Υποδιευθύντρια Νομικής Δ/σης  
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.**

### **Κοινοποίηση**

**Κτηματολογικό Γραφείο Καλαμαριάς**

Μουσχουντή 8

55 134 Καλαμαριά Θεσσαλονίκης

Τηλ.: 2310 475454