



ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
ΝΟΜΙΚΗ ΣΧΟΛΗ

ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ ΠΜΣ: «Κτηματολόγιο, Νομικές, Τεχνικές και
Περιβαλλοντικές Διαστάσεις»

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ ΜΕ ΘΕΜΑ:

ΕΝΝΟΙΑ ΠΡΟΔΗΛΟΥ ΣΦΑΛΜΑΤΟΣ ΣΕ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΟΥΝΤΟΣ
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ. ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ. ΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΞΩΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΕΠΙΛΥΣΗ.
ΠΕΡΙΠΤΩΣΙΟΛΟΓΙΑ.

ΝΙΚΟΛΑΚΑΚΗ ΠΗΝΕΛΟΠΗ, ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ – ΝΟΜΙΚΟΣ.

ΑΚΑΔΗΜΑΙΚΟ ΕΤΟΣ 2018 – 2019.

ΔΙΔΑΣΚΩΝ: ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΔΙΑΜΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ, ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ ΝΟΜΙΚΗΣ ΣΧΟΛΗΣ ΑΠΘ.

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ, ΜΑΡΤΙΟΣ 2020.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α: ΕΙΣΑΓΩΓΗ - ΟΡΙΣΜΟΙ – ΓΕΝΙΚΑ

A.1. ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΟΡΙΣΜΟΣ ΠΡΟΔΗΛΟΥ ΣΦΑΛΜΑΤΟΣ

A.2. ΠΑΡΑΛΛΗΛΙΣΜΟΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ 18 v.2664/1998 ΜΕ ΚΠολΔ 315

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β: ΑΡΘΡΟ 18 v. 2664/1998

B.1. ΣΗΜΕΡΙΝΗ – ΙΣΧΥΟΥΣΑ ΜΟΡΦΗ ΑΡΘΡΟΥ 18 v.2664/1998

B.2. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΣΚΟΠΗΣΗ ΔΙΑΤΑΞΗΣ – ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΕΣ ΜΟΡΦΕΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ: ΕΞΩΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΕΠΙΛΥΣΗ

Γ.1. ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΑΡΘΡΟΥ 18 Ν.2664/1998

1^α) Ρύθμιση παρ. 1 περ. α

1β) Περιπτωσιολογία

2) Ρύθμιση παρ. 1 περ β, περιπτωσιολογία – παραδείγματα.

3) Ρύθμιση παρ.1 περ.γ.

4) Ρύθμιση παρ. 1 περ δ.

5) Ρύθμιση παρ. 1 περ. ε

6) Ρύθμιση παρ.1 περ.στ.

7) Ρύθμιση παρ. 1 περ ζ.

8) Διαδικαστικό πλαίσιο υποβολής αίτησης προδήλου σφάλματος και έκδοσης απόφασης επί αυτής.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ: ΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΕΠΙΛΥΣΗ

Δ.1. Προσφυγή κατά απόφασης Προϊσταμένου - ρύθμιση του άρθρου 18 παρ.2 του ν. 2664/1998.

Δ.2. Άσκηση απευθείας αίτησης διόρθωσης προδήλου σφάλματος ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε:ΣΥΣΧΕΤΙΣΜΟΣ ΑΡΘΡΟΥ 18 ΜΕ ΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΡΘΡΟΥ 6 παρ. 3 και παρ. 8 ν. 2664/1998.

Ε.1. Συσχετισμός του άρθρου 18 με την αίτηση του άρθρου 6 παρ. 3 ν. 2664/1998

Ε.2. Συσχετισμός του άρθρου 18 με την αίτηση του άρθρου 6 παρ. 8 ν.2664/1998.

ΕΠΙΛΟΓΟΣ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Αντικείμενο της παρούσας εργασίας είναι η εννοιολογική τοποθέτηση και οριοθέτηση του θεσμού της διόρθωσης του προδήλου σφάλματος σε καθεστώς λειτουργούντος Κτηματολογίου όπως αυτός ορίζεται και ρυθμίζεται στο άρθρο 18 ν. 2664/1998.

Καταρχήν, επιχειρείται η εννοιολογική προσέγγιση του θεσμού και η παρουσίαση των αλλοιώσεων που έχει υποστεί το εν λόγω άρθρο από την αρχική του μορφή έως και σήμερα.

Στη συνέχεια, επιχειρείται σύντομος παραλληλισμός του εν λόγω άρθρου με την διάταξη του ΚΠολΔ 315 με την οποία ρυθμίζεται η διόρθωση δικαστικών αποφάσεων στις οποίες έχει εμφιλοχωρήσει σφάλμα, το οποίο όμως δεν αφορά την ουσία της υπόθεσης.

Αναλύονται οι επιμέρους διατάξεις του άρθρου δυνάμει των οποίων το διαπιστωμένο πρόδηλο σφάλμα θα διορθωθεί εξωδικαστικά, κατόπιν αίτησης του έχοντος έννομο συμφέρον ή αυτεπάγγελτα από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου. Παρατίθεται αντίστοιχη θεματική περιπτωσιολογία.

Ακολουθεί ανάλυση της δικαστικής επίλυσης των προδήλων σφαλμάτων, όπως ορίζεται στην παρ. 2 του άρθρου 18 ν.2664/1998 σε συνδυασμό με τις διατάξεις 13 παρ. 2, 16 παρ.5 ν. 2664/1998 και της διάταξης του ΚΠολΔ 791 παρ. 2,3,4,5. Παρατίθεται αντίστοιχη θεματική περιπτωσιολογία.

Εν κατακλείδι, πραγματοποιείται παραλληλισμός των ρυθμίσεων του άρθρου 18 με αυτές των παραγράφων 3 και 8 του άρθρου 6 ν. 2664/1998.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α

1) ΟΡΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΕΝΝΟΙΑ ΠΡΟΔΗΛΟΥ ΣΦΑΛΜΑΤΟΣ

Η γραμματική εννοιολογική προσέγγιση του όρου ‘πρόδηλο σφάλμα’ ανάγεται στους κανόνες της ελληνικής γραμματικής ερμηνείας και λογικής. Προέρχεται από το επίθετο ‘προ + δήλον’ που σημαίνει ολοφάνερο¹. Με την επιλογή του συγκεκριμένου επιθέτου προκύπτει σαφώς ότι ο νομοθέτης αναφέρεται στις περιπτώσεις εκείνων των σφαλμάτων που είναι πασιφανή, διαπιστώνονται εύκολα και άμεσα και τα οποία δύνανται να επιλυθούν χωρίς ιδιαίτερες διατυπώσεις και προϋποθέσεις.

Ως νομικός όρος, άλλωστε, ο όρος ‘πρόδηλο σφάλμα’ είναι έννοια αφηρημένη η οποία υπόκειται σε εξειδίκευση². Συνεπώς, με βάση την διατύπωση του νόμου, πρόκειται για την καταχώρηση ενός στοιχείου στα Κτηματολογικά Φύλλα η οποία είναι πασιφανώς εσφαλμένη. Η κρίση για το πρόδηλο του σφάλματος μιας κτηματολογικής εγγραφής πρέπει να πραγματοποιηθεί με αντικειμενικά κριτήρια και δεν μπορεί να βασίζεται σε υποκειμενικές προσωπικές πεποιθήσεις.

Εξάλλου, ο νομοθέτης, στο άρθρο 18 ν. 2664/1998 απαριθμεί ενδεικτικά, και όχι περιοριστικά, περιπτώσεις προδήλων σφαλμάτων, επιλογή που ενισχύει την άποψη ότι ο ως άνω όρος είναι αόριστη νομική έννοια που εξειδικεύεται ανάλογα με την κρινόμενη κάθε φορά υπόθεση, η οποία δυνατόν να μην συμπεριλαμβάνεται στις περιπτώσεις που απαριθμεί ρητά το εν λόγω άρθρο.

2) ΠΑΡΑΛΛΗΛΙΣΜΟΣ ΑΡΘΡΟΥ 18 ν. 2664/1998 με ΚΠολΔ 315

Στον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας και ειδικότερα στο άρθρο 315 θεσπίζεται η δυνατότητα διόρθωσης σφαλμάτων που έχουν εμφιλοχωρήσει κατά την σύνταξη

¹ Μαγουλάς Γ. Κτηματολογικές Εγγραφές, 2015, σελ 189 με τις εκεί παραπομπές.

² Παπαστερίου Δ. Κτηματολογικό Δίκαιο, 2013, Β παρ 9, αρ 42 και Γ παρ 21, αρ 14.

δικαστικής απόφασης, που αφορούν όμως επουσιώδη στοιχεία της και όχι στην ουσία της.

Το κείμενο της διάταξης έχει ως εξής: «*Αν από παραδρομή κατά την σύνταξη της απόφασης περιέχονται λάθη γραφικά ή λογιστικά ή το διατακτικό της διατυπώθηκε κατά τρόπο ελλιπή ή ανακριβώς, το δικαστήριο που την έχει εκδώσει μπορεί, αν το ζητήσει κάποιος διάδικος ή αυτεπαγγέλτως, να τη διορθώσει με νέα απόφασή του*³».

Προϋποθέσεις, λοιπόν, για την διόρθωση επουσιώδους σφάλματος, κατά το παραπάνω άρθρο είναι το σφάλμα να προκύπτει κατά τρόπο σαφή και άμεσο και επιπλέον το διαπιστωμένο σφάλμα να δύναται να διορθωθεί. Η εν λόγω διαδικασία διόρθωσης έχει το χαρακτήρα ενδικοφανούς δικονομικού φαινομένου⁴. Σημειωτέον ότι η νέα διορθωμένη απόφαση υπόκειται σε ένδικα μέσα, εκτός από αυτό της ανακοπής ερημοδικίας (ΚΠολΔ 319). Από την θέση της νομολογίας προκύπτει σαφώς ότι τα σφάλματα που θεραπεύονται με την διαδικασία του ΚΠολΔ 315 *‘πρέπει να είναι πρόδηλα , δηλαδή να προκύπτουν από το κείμενο της απόφασης και των στοιχείων που ορίζουν το περιεχόμενο αυτής ή από τα πρακτικά ή από τις προτάσεις ή τα δικόγραφα των διαδίκων, έτσι ώστε να αποκλείεται η διόρθωση με βάση νέα στοιχεία...*⁵.

Στην πράξη, πρόδηλο σφάλμα που εντοπίστηκε σε μια δικαστική απόφαση θα μπορούσε να είναι η εσφαλμένη αναγραφή αριθμού απόφασης εγγραφής προσημείωσης υποθήκης σε απόφαση ασφαλιστικών μέτρων που διατάσσει την ανάκληση αυτής και της εξάλειψη της προσημείωσης από τα βιβλία Υποθηκών ή από τα Κτηματολογικά Φύλλα. Εν τούτοις, αναφέρεται ότι συχνά, και μόνον όσον αφορά επουσιώδη σφάλματα, στην πράξη, προκειμένου να εξοικονομηθεί χρόνος, απαλείφεται η παραπάνω διαδικασία του άρθρου 315 ΚΠολΔ και τα παραπάνω σφάλματα διορθώνονται με επιτόπου παραπομπή του δικαστή που εξέδωσε την πάσχουσα απόφαση πάνω στο ήδη υπάρχον κείμενο της.

Η διαδικασία διόρθωσης προδηλών σφαλμάτων, κατά το Κτηματολογικό Δίκαιο, αφορά σε σφάλματα επίσης πασιφανή και ολοφάνερα που διαπιστώνονται εύκολα από το ίδιο το κείμενο της εγγραπτέας πράξης ή από δημόσια έγγραφα που θα προσκομίσει ο ενδιαφερόμενος ή υπάρχουν στη βάση των κτηματολογικών δεδομένων⁶. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η έλλειψη στοιχείων μεταγραφής του τίτλου κτήσης του εμφανιζόμενου στο Κτηματολογικό Φύλλο, κυρίου, στο πεδίο της κυριότητας αυτού ή η έλλειψη των στοιχείων εγγραφής της εμφανιζόμενης στο πεδίο των εμπραγμάτων ασφαλειών, προσημείωσης υποθήκης.

³ ΚΠολΔ άρθρο 315.

⁴ Παπαστερίου Δ. ,2013, Κτηματολογικό Δίκαιο, 2013, Β παρ 9, αρ 38 με τις εκεί παραπομπές.

⁵ Εφ Αθ1529/2010, ΝΟΜΟΣ.

⁶ Μαγουλάς Γ. ,2015, σελ 189 με τις εκεί παραπομπές.

Τα παραπάνω σφάλματα είναι ολοφάνερα και πασιφανή, εντοπίζονται και διαπιστώνονται ευκόλως και θεραπεύονται είτε δυνάμει αίτησης του έχοντος έννομο συμφέρον ενώπιον του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου ή ενώπιον της ΕΚΧΑ (ήδη Ελληνικό Κτηματολόγιο ΝΠΔΔ), η οποία συνοδεύεται από το πιστοποιητικό μεταγραφής ή εγγραφής προσημείωσης υποθήκης από το οικείο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο αντίστοιχα, είτε αυτεπάγγελτα με απόφαση του Προϊσταμένου του αρμόδιου Κτηματολογικού Γραφείου ή με απόφαση της ΕΚΧΑ (ήδη Εθνικό Κτηματολόγιο ΝΠΔΔ).

Από τον παραλληλισμό των δύο θεσμών προκύπτει ότι συγκλίνουν αρκετά. Ωστόσο υπάρχουν κάποιες ουσιώδεις διαφορές μεταξύ τους. Αναλυτικότερα, οι ομοιότητες εντοπίζονται στο ότι και στις δύο περιπτώσεις το σφάλμα που χρήζει διόρθωσης είναι ολοφάνερο καθώς και ότι οι προϋποθέσεις διόρθωσης του είναι ελάχιστες. Εξάλλου, και στις δύο περιπτώσεις η διόρθωση μπορεί να πραγματοποιηθεί είτε αυτεπάγγελτα, είτε κατόπιν αιτήσεως του διαδίκου/ έχοντος έννομο συμφέρον.

Οι διαφορές των δύο θεσμών εντοπίζονται στο αντικείμενο διόρθωσης (δικαστική απόφαση , κτηματολογική εγγραφή), στο όργανο που διατάσσει την διόρθωση (Δικαστήριο, Προϊστάμενος Κτηματολογικού Γραφείου) και τέλος στα αποτελέσματα που επιφέρει η διόρθωση αυτή (διόρθωση δικαστικής απόφασης, διόρθωση κτηματολογικής εγγραφής).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β

1)ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΙΣΧΟΥΣΑ ΜΟΡΦΗ ΑΡΘΡΟΥ 18 ν. 2664/1998

Η σημερινή μορφή του άρθρου 18 ν. 2664/1998 μετά από τις διαδοχικές τροποποιήσεις που αυτό υπέστη από τους νόμους 3481/2006, 3728/2008, 4164/2013 και 4483/2017 είναι η εξής:

1.α) Ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου μπορεί, ύστερα από αίτηση όποιου έχει έννομο συμφέρον ή και αυτεπαγγέλτως, να προβαίνει στη διόρθωση προδήλων 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

έγγραφο με αποδεικτική ως προς τα στοιχεία αυτά ισχύ, καθώς επίσης στοιχείων σχετικών με το καταχωρισθέν δικαίωμα, τον τίτλο αυτού και το ιδιοκτησιακό αντικείμενο, εφόσον το σφάλμα στην καταχώριση προκύπτει κατά τρόπο αναμφισβήτητο από την καταχωρισθείσα πράξη και τα συνοδευτικά αυτής έγγραφα. Η αίτηση για την διόρθωση καταχωρίζεται στο Κτηματολογικό Φύλλο του ακινήτου⁷.

Η αίτηση δεν επιβαρύνεται με τέλη, πάγια ή αναλογικά⁸.

β) 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 διόρθωση καταχωρίζεται στο Κτηματολογικό Φύλλο του ακινήτου.

Ενδεικτικά πρόδηλο είναι το σφάλμα όταν η ανακρίβεια στα στοιχεία της εγγραφής:

αα) προκύπτει από δημόσιο έγγραφο που καταχωρίσθηκε στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου πριν από την ανάρτηση των στοιχείων της κτηματογράφησης, η οποία προηγείται της έκδοσης της διαπιστωτικής πράξης του άρθρου 11 ν. 2308/1995, ή και μετά από αυτήν, εφόσον στηρίζεται σε προηγούμενη πράξη καταχωρισθείσα στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου πριν την εν λόγω ανάρτηση, υπό την προϋπόθεση ότι μέσω της διόρθωσης δεν αντικαθίσταται (εκτοπίζεται) δικαίωμα τρίτου, εκτός αν ο τρίτος συναινεί στη διόρθωση, συνυπογράφοντας την αίτηση, η συναίνεση δε αυτή δεν υποκρύπτει άτυπη μεταβίβαση ή μεταβολή τίτλου του ακινήτου.

Στην περίπτωση ακινήτου με ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη», απαιτείται συναίνεση του Ελληνικού Δημοσίου, εκτός αν πρόκειται για δημόσιο έγγραφο, με βάση το οποίο έχουν καταχωρισθεί στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου δικαιώματα συνδικαιούχων, οπότε δεν απαιτείται η συναίνεση του Ελληνικού Δημοσίου.

Συναίνεση του Δημοσίου δεν απαιτείται και στην περίπτωση που το δημόσιο έγγραφο, με βάση το οποίο ζητείται η διόρθωση της εγγραφής, αποτελεί τίτλο εγγραπτέου δικαιώματος επί άλλου κτηματογραφηθέντος ακινήτου της ίδιας κτηματογραφείσας περιοχής, το οποίο δηλώθηκε και καταχωρίσθηκε στο κτηματολόγιο, καθώς και όταν ο τίτλος του αιτούντος τη διόρθωση ή των δικαιοπαρόχων του (άμεσων ή απώτερων) είναι παραχωρητήριο του Ελληνικού Δημοσίου ή Ν.Π.Δ.Δ.

⁷ Σημερινή μορφή της παραγράφου 1 μετά την αντικατάσταση από την παράγραφο 1 του άρθρου 2 ν. 3481/2006, ΦΕΚ Α162/2.8.2006.

⁸ Το τελευταίο εδάφιο προστέθηκε δυνάμει της παραγράφου 14 του άρθρου 2 ν. 4164/2013, ΦΕΚ Α156/9.7.2013.

Το ίδιο ισχύει επίσης όταν το ακίνητο με την ένδειξη 'αγνώστου ιδιοκτήτη', για το οποίο ζητείται η διόρθωση, είναι οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία και από το συσχετισμό του προσκομιζόμενου τίτλου κτήσης του αιτούντος και των δικαιωπαρόχων του προς την πράξη σύστασης της οριζόντιας ή κάθετης, αντίστοιχα, ιδιοκτησίας, διαπιστώνεται ότι εξαντλείται το σύνολο των εξ αδιαιρέτου ποσοστών του εγγραπτέου δικαιώματος επί της οριζόντιας ή κάθετης αυτής ιδιοκτησίας.

Το προηγούμενο εδάφιο εφαρμόζεται και στην περίπτωση που στην οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία δεν αντιστοιχεί αυτοτελές κτηματολογικό φύλλο, αλλά το αντιστοιχούν σε αυτής ποσοστό συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου εμφανίζεται με την ένδειξη 'αγνώστου ιδιοκτήτη'.

Στην περίπτωση αυτή, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις της διορθώσεως της αρχικής εγγραφής με τη διαδικασία του προδήλου σφάλματος, δημιουργείται αυτοτελές κτηματολογικό φύλλο για την οριζόντια ή κάθετη, αντίστοιχα, ιδιοκτησία⁹.

ββ) προκύπτει από την συσχέτιση της αρχικής εγγραφής προς τα στοιχεία της ανάρτησης, που προηγείται της έκδοσης της διαπιστωτικής πράξης του άρθρου 11 του ν. 2308/1995, ή του τελικού αναμορφωμένου πίνακα της κτηματογράφησης, από τα οποία αποκλίνει άνευ νόμιμου λόγου.

γγ) προκύπτει από τη συσχέτιση της αρχικής εγγραφής προς τα στοιχεία της διοικητικής πράξης ή δικαστικής απόφασης που συνιστούν πρωτότυπο τρόπο κτήσης δικαιώματος, ο οποίος κατισχύει, οπωσδήποτε, του καταχωρισθέντος στην αρχική εγγραφή δικαιώματος, εφόσον η διόρθωση στην περίπτωση αυτή δεν έρχεται σε αντίθεση με απόφαση επιτροπής ενστάσεων που εκδόθηκε κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης.

δδ) αφορά στην ολική ή μερική έλλειψη ή στην ανακρίβεια στοιχείων οριζοντίων ή καθέτων 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 έγγραφα που συνυποβάλλονται με την αίτηση.

Υπό τις άνω 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.

⁹ Τα τελευταία εδάφια της υποπερίπτωσης αα (Συναίνεσηιδιοκτησίας) προστέθηκαν με το άρθρο 28 ν. 3728/2008 ΦΕΚ Α 258/18.2.2018.

γ) Εφόσον το πρόδηλο σφάλμα της αρχικής εγγραφής αφορά σε γεωμετρικά στοιχεία του γεωτεμαχίου, υποβάλλεται διόρθωση των γεωμετρικών στοιχείων υπό τους όρους της παραγράφου 2 του άρθρου 19 του νόμου αυτού.

δ) Διόρθωση προδήλου σφάλματος αρχικής εγγραφής, δεν επιτρέπεται, εφόσον προηγουμένως έχει λάβει χώρα μεταγενέστερη εγγραφή, οπωσδήποτε ασυμβίβαστη με την διωκόμενη διόρθωση, εκτός αν ο δικαιούχος από την μεταγενέστερη αυτή εγγραφή συναινεί στη διόρθωση, συνυπογράφοντας την αίτηση, η συναίνεση δε αυτή δεν υποκρύπτει άτυπη μεταβίβαση ή μεταβολή τίτλου του ακινήτου.

ε) Διόρθωση αρχικής εγγραφής με τη διαδικασία του προδήλου σφάλματος μπορεί να διενεργηθεί και μετά από απόφαση του υπουργού ΠΕΚΑ , ο οποίος ενεργεί είτε αυτεπαγγέλτως είτε κατόπιν αίτησης οποιουδήποτε έχει έννομο συμφέρον, οπότε συντρέχουν οι προϋποθέσεις για την εκ μέρους του ανάκληση της διαπιστωτικής πράξης περαίωσης της κτηματογράφησης για το συγκεκριμένο και μόνο ακίνητο, σύμφωνα με τα γενικώς ισχύοντα για την ανάκληση των διοικητικών πράξεων.

Η εν λόγω δυνατότητα υφίσταται ιδίως όταν, με την ανάκληση της αρχικής εγγραφής, επιδιώκεται η ορθή αποτύπωση στις αρχικές εγγραφές διοικητικής πράξεως με διαπλαστικό για τα εμπράγματα δικαιώματα χαρακτήρα και ισχύουσας έναντι πάντων¹⁰.

στ) Διόρθωση προδήλου σφάλματος των αρχικών εγγραφών, σύμφωνα με τα ανωτέρω, επιτρέπεται μόνο μέχρι την οριστικοποίηση τους. Μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών, διόρθωση επιτρέπεται υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 1 περ. α του παρόντος άρθρου.

Αγωγή του άρθρου 6 του νόμου αυτού για την διόρθωση αρχικής εγγραφής, η οποία ασκείται μετά τη διόρθωση της εγγραφής με τη διαδικασία του άρθρου αυτού, απευθύνεται και κατά του τυχόν, μέσω της διορθώσεως αυτής, καταχωρηθέντος στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου ως δικαιούχου¹¹.

ζ) Η υποβολή αίτησης διόρθωσης προδήλου σφάλματος δεν συνιστά αναγκαία προδικασία για την υποβολή και συζήτηση ενώπιον του δικαστηρίου αγωγών και αιτήσεων διόρθωσης των κτηματολογικών εγγραφών, αρχικών και μεταγενέστερων, κατά τις διατάξεις του νόμου αυτού¹².

¹⁰ Η περίπτωση ε διαμορφώθηκε ως έχει με το άρθρο 162 παράγραφος 2 του ν. 4483/2017 ΦΕΚ Α' 107/31.7.2017.

¹¹ Η παράγραφος 1 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ. 11 άρθρου 2 ν.3481/2006 ΦΕΚ Α' 162/2.8.2006.

¹² Η περίπτωση ζ προστέθηκε με το άρθρο 15 παρ 2 ν. 4164/2013 ΦΕΚ Α' 156/9.7.2013.

2) Αν ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου δεν αποφανθεί μέσα σε δεκαπέντε (15) εργάσιμες ημέρες από την υποβολή της αίτησης ή αν απορρίψει την αίτηση, ο αιτών δικαιούται να προσφύγει στον Κτηματολογικό Δικαστή μέσα σε προθεσμία δεκαπέντε (15) εργασίμων ημερών από τη λήξη της προθεσμίας αυτής ή αφότου έλαβε γνώση της απόρριψης της αίτησης¹³.

Η αίτηση προς τον Κτηματολογικό Δικαστή καταχωρίζεται στα κτηματολογικά φύλλα στη θέση που καταχωρίζεται και η κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 13 αγωγή.

Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται όσα ορίζονται στην παράγραφο 5 του άρθρου 16.

Το άρθρο 18 ν. 2664/1998 αφορά στα πρόδηλα σφάλματα που προκύπτουν κατά το στάδιο λειτουργίας των Κτηματολογικών Γραφείων, καταλαμβάνει δε και τις αρχικές εγγραφές (παρ. 1, περ. β, εδ α). Ως αρχικές χαρακτηρίζονται οι εγγραφές που καταχωρίζονται για πρώτη φορά στα κτηματολογικά φύλλα¹⁴. Οι εγγραφές αυτές αποτελούν την βάση του κτηματολογικού φύλλου και χωρίς αυτές δεν μπορεί να υπάρξει καμία άλλη εγγραφή.

Ο νομοθέτης στη διάταξη του άρθρου 18 του ν. 2664/1998 χρησιμοποιεί τους όρους αρχικές εγγραφές, πρώτες εγγραφές και μεταγενέστερες εγγραφές. Οι τρεις αυτοί νομικοί όροι αποτελούν διαφορετικά είδη εγγραφών και ως εκ τούτου διαφέρουν αρκετά εννοιολογικά.

Αναλυτικότερα, 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 3¹⁵*. Οι πρώτες εγγραφές σχετίζονται πολύ στενά με την αρχική δήλωση του δικαιούχου. Η νομολογία παγίως δέχεται ότι οι πρώτες εγγραφές αποτελούν πράξεις της δημόσιας αρχής, με κατ' αρχήν διαπιστωτικό χαρακτήρα. Ειδικότερα «οι πρώτες εγγραφές, επί των οποίων στηρίζεται κάθε μεταγενέστερη εγγραφή, αποτελούν πράξη δημόσιας αρχής με διαπιστωτικό χαρακτήρα των υφισταμένων κατά την έναρξη του κτηματολογίου σε μία περιοχή εμπραγμάτων δικαιωμάτων που μετά την οριστικοποίησή τους παράγουν αμάχητο τεκμήριο ακριβείας...»¹⁶ και ανάλογα με το αν είναι ακριβείς ή ανακριβείς οδηγούν σε σημαντικές έννομες συνέπειες. Ήτοι στην περίπτωση που αυτές είναι ακριβείς, θα εξοπλιστούν με το αμάχητο τεκμήριο μετά την οριστικοποίησή τους ενώ εάν είναι ανακριβείς, συνεπάγονται αρνητικές συνέπειες ως προς τον δικαιούχο ιδιαίτερα στην

¹³ Το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 2 αντικαταστάθηκε ως έχει από την παρ.12 του άρθρου 2 ν. 3481/2006 ΦΕΚ Α' 162/2.8.2006.

¹⁴ Παπαστερίου Δ. Κτηματολογικό Δίκαιο, 2013, Α παρ 8, αρ.41.

¹⁵ Άρθρο 6 παρ 1 εδ.α ν.2664/1998.

¹⁶ Παπαστερίου Δ. Κτηματολογικό Δίκαιο, 2013, Γ παρ.7, αρ. 33.

περίπτωση που θα εμφιλοχωρήσει στο Κτηματολογικό Φύλλο του εν λόγω ακινήτου μεταγενέστερη εγγραφή βασισμένη στην εσφαλμένη ανακριβή πρώτη εγγραφή.

Τέλος, οι πρώτες εγγραφές διακρίνονται στις οριστικές και μη οριστικές. Ο χρόνος οριστικοποίησής τους σχετίζεται άμεσα με την δυνατότητα αμφισβήτησης τους ενώπιον των δικαστηρίων. Ειδικότερα «...Οι πρώτες εγγραφές των οποίων δεν αμφισβητήθηκε η ακρίβεια δικαστικά εντός της προηρηθείσης αποκλειστικής προθεσμίας των πέντε ή επτά ετών, καθίστανται άμεσα οριστικές και παράγουν αμάχητο τεκμήριο ακριβείας υπέρ των αναγραφόμενων ως δικαιούχων κυριότητας, ενώ στην περίπτωση δικαστικής τους αμφισβήτησης οριστικοποιούνται μόλις καταστεί αμετάκλητη η δικαστική απόφαση που απορρίπτει την αγωγή. Αν αντίθετα γίνει ολικά ή μερικά δεκτή η ασηκθείσα αγωγή, μόλις καταστεί αμετάκλητη η σχετικώς εκδοθείσα απόφαση, διορθώνονται αντίστοιχα οι πρώτες εγγραφές και έκτοτε παράγουν αμάχητο τεκμήριο ακριβείας...»¹⁷.

Εξάλλου, αρχικές εγγραφές είναι οι κτηματολογικές εγγραφές που καταχωρίζονται για πρώτη φορά στο στάδιο της κτηματογράφησης¹⁸. Όπως προαναφέρθηκε αποτελούν την βάση του Κτηματολογικού Φύλλου και την έναρξη του συστήματος του Κτηματολογίου. Έτσι, συχνά από τις αρχικές εγγραφές απορρέουν οι πρώτες εγγραφές. Οι δύο έννοιες έχουν διαφορετικό περιεχόμενο με αποτέλεσμα, κατά περίπτωση, άλλοτε να συμπίπτουν και άλλοτε όχι.

Τέλος, μεταγενέστερες εγγραφές είναι οι εγγραφές οι εμφανιζόμενες στα κτηματολογικά φύλλα μετά τις πρώτες εγγραφές σε καθεστώς λειτουργούντος Κτηματολογικού Γραφείου και στηρίζονται στις πρώτες εγγραφές ή σε προηγούμενες μεταγενέστερες.

2) ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΣΚΟΠΗΣΗ ΔΙΑΤΑΞΗΣ ΑΡΘΡΟΥ 18 ν.2664/1998 ΚΑΙ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΕΣ ΜΟΡΦΕΣ

Η πρώτη ισχύουσα μορφή του άρθρου 18 ν. 2664/1998 είχε ως εξής:

1. 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 που προκύπτουν από την αστυνομική ταυτότητα ή σε περίπτωση εσφαλμένων αριθμητικών πράξεων ως προς τα γεωμετρικά στοιχεία των εγγραφών.

¹⁷ Παπαστερίου Δ, Κτηματολογικό Δίκαιο, 2013, Γ παρ 7, αρ 42 με τις εκεί παραπομπές.

¹⁸ Παπαστερίου Δ, Κτηματολογικό Δίκαιο, 2013, Γ παρ 7, αρ 43.

2. Αν ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου δεν αποφανθεί μέσα σε δύο (2) μήνες από την υποβολή της αίτησης, ο αιτών δικαιούται να προσφύγει στον Κτηματολογικό Δικαστή μέσα σε προθεσμία δεκαπέντε (15) ημερών από τη λήξη του διμήνου αυτού.

Η αίτηση προς τον Κτηματολογικό Δικαστή καταχωρίζεται στα Κτηματολογικά φύλλα στη θέση που καταχωρίζεται και η κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 13 αγωγή. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται όσα ορίζονται στην παράγραφο 5 του άρθρου 16.

Η πρώτη αυτή μορφή του άρθρου και σε σχέση με την σημερινή μορφή του φαίνεται να είναι λιτή, με πολύ περιορισμένο πεδίο εφαρμογής αφού δεν απαριθμούνται, έστω ενδεικτικά, περιπτώσεις προδήλων σφαλμάτων με αποτέλεσμα να παρέχεται στον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου εξαιρετικά μεγάλη ευχέρεια προκειμένου να κρίνει εάν θα υπαχθεί ή όχι στην έννοια του προδήλου σφάλματος μία συγκεκριμένη περίπτωση. Συνέπεια της παραπάνω διατύπωσης του άρθρου ήταν η νομική ασάφεια αφού ο Προϊστάμενος μπορούσε να προβεί σε κρίση για την υπαγωγή ή όχι στην διάταξη κατά το δοκούν. Επιπλέον, τοιουτοτρόπως παρεμποδιζόταν ή τουλάχιστον δεν προκρινόταν η εύκολη επίλυση του προβλήματος και η αποφυγή της χρονοβόρας και δαπανηρής διαδικασίας της δικαστικής οδού.

Ακολούθησε ο νόμος 3481/2006 ΦΕΚ Α' 162/2.8.2006. Με τις τροποποιήσεις που επέφερε στη διατύπωση του άρθρου 18 ν.2664/1998 ο εν λόγω νόμος διέυρυνε σημαντικά το πεδίο εφαρμογής της διάταξης. Σκοπός ήταν η δυνατότητα εφαρμογής της εύκολης αυτής διαδικασίας διόρθωσης προδήλων σφαλμάτων, δυνάμει αίτησης ενώπιον του Προϊσταμένου Κτηματολογικού Γραφείου, σε περισσότερες περιπτώσεις διαπιστωμένων σφαλμάτων, τα οποία ανέκυπταν συνεχώς στην πράξη κατά τα πρώτα χρόνια λειτουργίας του Κτηματολογίου. Προέκυψε σαφώς η ανάγκη ευκολότερης υπαγωγής στην διάταξη, άποψη που ενισχύεται και υποστηρίζεται στην εισηγητική έκθεση του ν. 3481/2006 ως εξής:

«Με τη διάταξη αυτή επιχειρείται η διεύρυνση της έννοιας του προδήλου σφάλματος, το οποίο διορθώνεται με πολύ απλή διαδικασία. Με αναγωγή στις ιδιαίτερες κατ' ιδίαν περιπτώσεις που ανέδειξε η πράξη και ύστερα από λεπτομερή κατηγοριοποίηση αυτών, αφού δε ελήφθη υπόψη η εμπειρία από το ήδη από μακρού χρόνου λειτουργούν Κτηματολόγιο της Δωδεκανήσου, επιχειρείται η παροχή δυνατότητας διόρθωσης των πρώτων εγγραφών με τον τρόπο αυτό (δηλαδή διοικητικά, χωρίς δικαστική παρέμβαση) προκειμένου να διευκολυνθούν οι συναλλαγές, χωρίς όμως παράλληλα να απαξιώνεται το κτηματολόγιο ή να τίθεται συνδυασμό με τις παραγράφους 3-6 καθίσταται πλέον αρκούντως λειτουργική η διοικητική διαδικασία διορθώσεως των εγγραφών, η οποία όμως παραμένει εντός

του γενικού πλαισίου που καθορίζεται από τις αρχές της δημόσιας πίστης και το ελέγχου νομιμότητας, που διατρέχουν την καθ' όλου κτηματολογική νομοθεσία».

Στη συνέχεια με την ρύθμιση του άρθρου 28 ν.3728/2008, ΦΕΚ Α'258/18.12.2008 ρυθμίστηκαν και ορίστηκαν με τρόπο περισσότερο σαφή κάποιες περιπτώσεις εγγραφών ως προδήλως ανακριβείς, με αποτέλεσμα να μην επαφίεται στην κρίση του Προϊσταμένου η κρίση της υπαγωγής τους ή όχι στη διάταξη και να δεσμεύεται αυτός ώστε να τις εντάξει στο πεδίο εφαρμογής της. Οι περιπτώσεις αυτές αφορούν κυρίως την ένδειξη 'άγνωστου ιδιοκτήτη' στα Κτηματολογικά Φύλλα.

Η αιτιολογική έκθεση του ν. 3728/2008 για το άρθρο 28 έχει ως εξής:

«Με τον ν. 3481/2006 επήλθε μια σοβαρή αλλαγή στο καθεστώς διορθώσεως των αρχικών εγγράφων στο κτηματολόγιο και δη προς δύο κατευθύνσεις: α) Αφενός εξειδικεύθηκε και διερευνήθηκε η έννοια των πρόδηλων σφαλμάτων, τα οποία διορθώνονται από τον προϊστάμενο του κτηματολογικού γραφείου χωρίς δικαστική διαδικασία, και β) αφετέρου απλουστεύθηκε η δικαστική διαδικασία για τη διόρθωση της εγγραφής με την ένδειξη «άγνωστου ιδιοκτήτη», με την πρόβλεψη ότι εφαρμοστέα εν προκειμένω είναι η διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας. Έτσι, διορθώσεις εγγράφων με την ένδειξη «άγνωστου ιδιοκτήτη» μπορεί να διενεργούνται είτε με τη διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος, εφόσον συντρέχουν οι σχετικές προϋποθέσεις, είτε με την προσφυγή στην εκούσια δικαιοδοσία. Για τη διόρθωση μιας εγγραφής με την ένδειξη άγνωστου ιδιοκτήτη με τη διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος απαιτείται κατά κανόνα συναίνεση του Ελληνικού Δημόσιου. Η συναίνεση αυτή, για λόγους που αφορούν στις υπηρεσίες του Δημοσίου, είτε δεν δίδεται ποτέ, είτε απαιτεί τόσο χρόνο, ώστε να καθίσταται γράμμα κενό η σχετική πρόβλεψη στον νόμο. Εξαιρετικά η συναίνεση αυτή δεν απαιτείται όταν συντρέχει η προϋπόθεση της υποπερίπτωσης α' της περίπτωσης β' της παραγράφου 1 του άρθρου 18 του ν.2664/1998, όπως η διάταξη αυτή τροποποιήθηκε και ισχύει με την παράγραφο 11 του άρθρου 2 του ν.3481/2006. Κάθε άλλη περίπτωση καταλήγει στα δικαστήρια, με συνέπεια, λόγω του μικρού αριθμού των κτηματολογικών δικαστών, τα πινάκια της εκούσιας δικαιοδοσίας να υπερφορτώνονται και η επίλυση των υποθέσεων να βραδύνει. Παρατηρήθηκε όμως ότι ο μεγαλύτερος αριθμός των υποθέσεων που καταλήγουν στα δικαστήρια αφορά σε περιπτώσεις που θα μπορούσαν επίσης να επιλύονται με τη διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος χωρίς τη συναίνεση του Δημοσίου, είτε διότι πρόκειται για διαμερίσματα πολυκατοικιών που δεν δηλώθηκαν, και στα οποία το Δημόσιο δεν έχει δικαίωμα, είτε διότι το ίδιο το Δημόσιο είχε παραχωρήσει το ακίνητο στον ιδιώτη ή στους δικαιοπαρόχους του. Κρίνεται επομένως σκόπιμο, προκειμένου να επιλύονται γρήγορα και ανέξοδα οι υποθέσεις των πολιτών, αλλά και προκειμένου τα δικαστήρια να απασχολούνται με εκείνες μόνο τις υποθέσεις, που χρήζουν της

δικαστικής μεσολάβησης, να υπαχθούν οι περιπτώσεις αυτές στη διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος, για την οποία δεν χρειάζεται η συναίνεση του Δημοσίου».

Με τις παραγράφους 14 και 15 του άρθρου 2 του ν. 4164/2013 ΦΕΚ Α' 156/9.7.2013 προστίθεται το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 18 ν. 2664/1998 που ορίζει ότι «η αίτηση δεν επιβαρύνεται με τέλη, πάγια ή αναλογικά»¹⁹ και η περίπτωση ζ' της παραγράφου 1 που ορίζει ότι «η υποβολή αίτησης διόρθωσης προδήλου σφάλματος δεν συνιστά αναγκαία προδικασία για την υποβολή και συζήτηση ενώπιον του δικαστηρίου αγωγών και αιτήσεων διόρθωσης των κτηματολογικών εγγραφών, αρχικών και μεταγενέστερων κατά τις διατάξεις του νόμου αυτού»²⁰.

Τέλος , δυνάμει του άρθρου 162 § 2 ν. 4483/2017 ΦΕΚ Α'107/31.7.2017, αφαιρείται η δυνατότητα διόρθωσης ανακριβών κτηματολογικών εγγραφών από την αρμοδιότητα της Ε.Κ.Χ.Α. Α.Ε (ήδη Ελληνικό Κτηματολόγιο ΝΠΔΔ), και αποδίδεται στον καθ' ύλην αρμόδιο Υπουργό ΠΕΚΑ (Περιβάλλοντος και Ενέργειας), ο οποίος ενεργεί την αιτούμενη διόρθωση είτε αυτεπαγγέλτως, είτε κατόπιν υποβολής αιτήσεως από τον έχοντα έννομο συμφέρον και, σε κάθε περίπτωση, ύστερα από σχετική πρωτοβουλία - πρόταση της ΕΚΧΑ ΑΕ(ήδη Ελληνικό Κτηματολόγιο ΝΠΔΔ).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ

Γ.1)ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΑΡΘΡΟΥ 18 ν. 2664/1998.

Μετά τις τροποποιήσεις που υπέστη από τους προαναφερθέντες νόμους η αρχική διατύπωση του άρθρου 18 ν.2664/1998 , αυτό έχει ένα πολύ διευρυμένο πεδίο εφαρμογής με αποτέλεσμα να καταλαμβάνει τις περισσότερες περιπτώσεις ανακριβών εγγραφών με σφάλματα που ανακύπτουν από την διάσταση της κτηματολογικής εγγραφής με το περιεχόμενο του τίτλου κτήσης του δικαιούχου. Το εν λόγω άρθρο αναφέρεται σε διάφορα είδη εγγραφών, ήτοι στις αρχικές, πρώτες και μεταγενέστερες.

¹⁹ Άρθρο 2 παρ.14 ν.4164/2013 «μετά το τελευταίο εδάφιο της περίπτωσης α' της παραγράφου 1 του άρθρου 18 ν.2664/1998, όπως ισχύει, προστίθεται νέο εδάφιο».

²⁰ Άρθρο 2 παρ. 15 ν.4164/2013 «στην παράγραφο 1 του άρθρου 18 του ν. 2664/1998, όπως ισχύει, προστίθεται νέα περίπτωση ζ'».

Ειδικότερα, στην παράγραφο 1^α του άρθρου ρυθμίζονται οι περιπτώσεις προδήλων σφαλμάτων στις κτηματολογικές εγγραφές εν γένει, ενώ η παράγραφος 1β καταλαμβάνει τις αρχικές εγγραφές.

1α) Ρύθμιση άρθρου 18 παρ.1 περ. α' ν. 2664/1998.

Η διάταξη αυτή αφορά στη διόρθωση προδήλων σφαλμάτων που εντοπίζονται σε όλες τις κτηματολογικές εγγραφές, δηλαδή στις πρώτες μη οριστικές, στις πρώτες οριστικές και στις μεταγενέστερες εγγραφές.

Ειδικότερα, αναφορικά με τις πρώτες εγγραφές και σε σχέση με την οριστικοποίησή τους, αυτή επέρχεται με τους εξής τρεις τρόπους:

Α) είτε με άπρακτη παρέλευση της αποσβεστικής προθεσμίας των επτά ή δεκαεσσάρων ετών αντίστοιχα του άρθρου 7 παρ 1 του ν. 2664/1998, κατά τη διάρκεια της οποίας ο αληθής δικαιούχος έχει το δικαίωμα άσκησης της αγωγής του άρθρου 6 παρ. 2²¹.

Η προθεσμία αυτή είναι αποκλειστική, ουσιαστικού δικαίου προθεσμία και συνεπώς η παρέλευσή της αποσβένει το δικαίωμα, λαμβάνεται δε υπόψη αυτεπάγγελτα από το δικαστήριο. Σκοπός της είναι η άμεση διαμόρφωση του κτηματολογικών φύλλων των ακινήτων και η ορθή αναγραφή των εγγραπτέων δικαιωμάτων επί αυτών και η μη διαιώνιση της αμφισβήτησης των αρχικών εγγραφών που θα οδηγούσε σε αβεβαιότητα και θα έπληττε το κύρος τους.

Β) είτε με την έκδοση αμετάκλητης απόφασης που απορρίπτει την ασκηθείσα αγωγή (άρθρο 7 παρ. 3 ν. 2664/1998). Σε αυτή την περίπτωση η οριστικοποίηση επέρχεται άμεσα με την έκδοση της αμετάκλητης απορριπτικής απόφασης. Οι αρχικές καθίστανται οριστικές μόνο έναντι των προσώπων που δεσμεύονται από το δεδικασμένο²².

Γ) είτε με την έκδοση αμετάκλητης δικαστικής απόφασης που δέχεται ολικά ή εν μέρει την ασκηθείσα αγωγή δυνάμει της οποίας θα διορθωθεί η εσφαλμένη εγγραφή. Εδώ η οριστικοποίηση επέρχεται με τη διόρθωση που διατάσσεται δυνάμει της αμετάκλητης απόφασης (άρθρο 7 παρ. 3 ν. 2664/1998). Έννομα αποτελέσματα παράγει η οριστικοποίηση αυτή έναντι αυτών που καταλαμβάνει το δεδικασμένο. Απέναντι σε τρίτους, που δεν δεσμεύονται από το δεδικασμένο, οι διορθωμένες εγγραφές οριστικοποιούνται μόνο δια της παρέλευσης της παραπάνω προθεσμίας. Συνεπώς, με αυτήν την έννοια η οριστικοποίηση δεν είναι απόλυτη, αλλά σχετική.²³

²¹ Παπαστερίου Δ, Κτηματολογικό Δίκαιο, 2013, Γ παρ 8, αρ.13.

²² Παπαστερίου Δ, Κτηματολογικό Δίκαιο, 2013, Γπαρ. 8, αρ.31-32 με τις εκεί παραπομπές.

²³ Παπαστερίου Δ, Κτηματολογικό Δίκαιο, 2013, Γπαρ. 8, αρ.36 με τις εκεί παραπομπές.

Η οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών όπως αυτή ορίζεται στην παράγραφο 3 του άρθρου 7, αποτελεί δεδικασμένο μόνο για τους διαδίκους της συγκεκριμένης δίκης και δεν καταλαμβάνει τρίτους, συνεπώς δεν αποκλείεται το ενδεχόμενο νέας αμφισβήτησης, προσβολής και άσκησης νέας αγωγής από τρίτο πρόσωπο²⁴. Εννοείται ότι η νέα αγωγή πρέπει να ασκηθεί εντός της ως άνω αποκλειστικής προθεσμίας. Η προθεσμία αυτή αναστέλλεται και διακόπτεται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 255 επ. ΑΚ.

Ο Προϊστάμενος μπορεί να προβεί με απόφασή του σε διόρθωση προδήλων σφαλμάτων των κτηματολογικών εγγραφών εν γένει, σύμφωνα με την περίπτωση α της παραγράφου 1 του άρθρου 18, ιδίως σε περιπτώσεις όπου «αναγράφονται λανθασμένα στα Κτηματολογικά Φύλλα τα στοιχεία του δικαιούχου, τα οποία προκύπτουν από την αστυνομική ταυτότητα ή άλλα δημόσια έγγραφα με αποδεικτική ως προς τα στοιχεία αυτά ισχύ...»²⁵. Ως τέτοια λογίζονται ληξιαρχική πράξη γέννησης, πιστοποιητικό γέννησης²⁶, βεβαίωση απόδοσης ΑΦΜ από την αρμόδια ΔΟΥ κλπ, καθώς επίσης και σε περιπτώσεις διόρθωσης «...στοιχείων σχετικών με το καταχωρισθέν δικαίωμα, τον τίτλο αυτού και το ιδιοκτησιακό αντικείμενο, εφόσον το σφάλμα προκύπτει κατά τρόπο αναμφισβήτητο από την καταχωρισθείσα πράξη και τα συνοδευτικά αυτής έγγραφα»²⁷.

Η διατύπωση του νόμου είναι σαφής. Το σφάλμα στα στοιχεία του δικαιούχου πρέπει να προκύπτει σαφώς από την σύγκριση του Κτηματολογικού Φύλλου με την αστυνομική ταυτότητα ή από τα άλλα, ως άνω δημόσια έγγραφα. Διόρθωση συνεπώς δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί εάν δεν ισχύει η παραπάνω προϋπόθεση.

Όσον αφορά τις υπόλοιπες περιπτώσεις που απαριθμούνται στην διάταξη (διόρθωση στοιχείων δικαιώματος που καταχωρίσθηκε, τίτλου δικαιώματος, ιδιοκτησιακού αντικειμένου), αυτά πρέπει να προκύπτουν σαφώς από την καταχωρηθείσα πράξη και από τα συνοδευτικά αυτής έγγραφα. Και σε αυτήν την περίπτωση, εάν δεν πληρούται η παραπάνω προϋπόθεση, δεν μπορεί να επέλθει διόρθωση δυνάμει του άρθρου 18 παρ.1 ν. 2664/1998.

Στις ανωτέρω περιπτώσεις, όταν εντοπισθούν σφάλματα στα Κτηματολογικά Φύλλα, ο Προϊστάμενος θα προβεί σε διόρθωσή τους είτε κατόπιν αίτησης είτε αυτεπαγγέλτως. Όταν το σφάλμα εντοπίζεται από τον έχοντα έννομο συμφέρον, αυτός καταθέτει αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος ενώπιον του Κτηματολογικού Γραφείου εξωτερικεύοντας την βούλησή του και αποσκοπώντας στη διόρθωση του σφάλματος που έχει διαπιστώσει. Η παραπάνω αίτηση πρέπει να

²⁴ Παπαστερίου Δ, Κτηματολογικό Δίκαιο, 2013, Γ παρ 8, αριθμοί 16 και 17 με τις εκεί παραπομπές.

²⁵ Άρθρο 18 παρ.1 περ.α εδ.α ν. 2664/1998.

²⁶ Μαγουλάς Γ. Κτηματολογικές Εγγραφές, 2015, σελ 184.

²⁷ Άρθρο 18 παρ. 1 περ. α εδ.α ν. 2664/1998.

περιβληθεί τον τύπο που ορίζει ο νόμος, να έχει δηλαδή περιεχόμενο ορισμένο, υπογραφή του αιτούντος, ημερομηνία εγγράφου και να συνοδεύεται από όλα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά έγγραφα που θα ισχυροποιήσουν το περιεχόμενό της. Σημειώνεται ότι η ως άνω αίτηση υποβάλλεται είτε αυτοπροσώπως από τον ίδιο τον δικαιούχο είτε μέσω άλλου πχ εξουσιοδοτημένο πρόσωπο.

Η αίτηση, αφού κατατεθεί ενώπιον του Κτηματολογικού Γραφείου, θα καταχωρηθεί στο πεδίο 'εγγραπτές διαδικαστικές πράξεις' του Κτηματολογικού Φύλλου, θα λάβει αριθμό πρωτοκόλλου εισερχόμενων αιτήσεων και θα προκαλέσει την έκδοση απόφασης του Προϊσταμένου. Η απόφαση αυτή του Προϊσταμένου θα φέρει διαφορετικό, μεταγενέστερο αυτού της αίτησης που προκάλεσε την έκδοσή της, αριθμό πρωτοκόλλου και θα καταχωρηθεί, εφόσον γίνει δεκτή, στο αντίστοιχο πεδίο του Κτηματολογικού Φύλλου στο οποίο θα επιφέρει την αιτούμενη διόρθωση.

Αντίστοιχος είναι ο τρόπος καταχώρησης της απόφασης του Προϊσταμένου όταν η διόρθωση επιχειρείται αυτεπάγγελτα από αυτόν.

Διαφέρει όμως ο τρόπος καταχώρησης της απόφασης του Προϊσταμένου όταν αυτή είναι απορριπτική της αίτησης. Σε αυτή την περίπτωση, και αφού ο Προϊστάμενος κρίνει ότι δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις διόρθωσης του σφάλματος με την ενώπιον του αίτηση, απορρίπτει αυτήν προβαίνοντας σε έκδοση απορριπτικής απόφασης.

Η απορριπτική αυτή απόφαση καταχωρείται με ξεχωριστό αριθμό πρωτοκόλλου, μεταγενέστερου αυτού της αίτησης, στο πεδίο 'εγγραπτές διαδικαστικές πράξεις' και συνήθως περιέχει σύντομη παράθεση των λόγων απόρριψης. Οι λόγοι αυτοί άλλοτε αφορούν το αδιαμφισβήτητο ή όχι της υπαγωγής της συγκεκριμένης περίπτωσης στην έννοια του προδήλου σφάλματος, εάν δηλαδή το διαπιστωθέν σφάλμα είναι όντως προφανές και πασίδηλο. Άλλοτε, αφορούν τα δικαιολογητικά και συνοδευτικά της αίτησης έγγραφα, από τα οποία δυνατόν να μην υποστηρίζεται το αίτημα, δηλαδή η αιτούμενη ενέργεια να μην προκύπτει σαφώς από τα παραπάνω έγγραφα.

1β)Περιπτωσιολογία

Σημαντικό στοιχείο της διατύπωσης του άρθρου 18 παρ.1 περ. α' ν.2664/1998 είναι η ενδεικτική απαρίθμηση των σφαλμάτων που δύνανται να υπαχθούν στην έννοια του προδήλου σφάλματος. Είναι ,λοιπόν, ζωτικής σημασίας η αξιολόγηση των προϋποθέσεων και συνθηκών κάθε επιμέρους περίπτωσης με τέτοιο τρόπο ώστε να χωρέσει εφαρμογή της εν λόγω διάταξης σε όσες το δυνατόν περισσότερες υποθέσεις. Άλλωστε, σύμφωνα με την 8217/4319οικ/2006 εγκύκλιο

του ΟΚΧΕ που απευθύνθηκε στους Προϊστάμενους των Κτηματολογικών Γραφείων «κατά την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 18 που αφορούν τη διόρθωση πρόδηλων σφαλμάτων των αρχικών εγγραφών θα πρέπει οι Προϊστάμενοι των Κτηματολογικών Γραφείων να εξαντλούν όλες τις δυνατότητες που παρέχονται δι' αυτών (των διατάξεων) για την αντιμετώπιση των ζητημάτων διόρθωσης που ανακύπτουν κατά τη λειτουργία του Κτηματολογίου».²⁸

Οι περιπτώσεις στις οποίες μπορεί ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου να προβεί σε έκδοση απόφασης είτε αυτεπάγγελτης είτε κατόπιν αίτησης του έχοντος έννομο συμφέρον προκειμένου να διορθωθεί διαπιστωμένο πρόδηλο σφάλμα, σύμφωνα με το άρθρο 8 παρ.1 περ. α' είναι η λανθασμένη αναγραφή των στοιχείων του δικαιούχου, των στοιχείων του καταχωρηθέντος δικαιώματος, των στοιχείων του τίτλου του δικαιούχου και το ιδιοκτησιακό αντικείμενο. Αναλυτικότερα:

Αναφορικά με το πρόδηλο σφάλμα στα στοιχεία του δικαιούχου: δικαιούχος σε μία κτηματολογική εγγραφή μπορεί να είναι ενδεικτικά ο κύριος, ο επικαρπωτής, ο ψιλός κύριος, ο μισθωτής, ο εκμισθωτής, ο δικαιούχος πραγματικής δουλείας, ο συγκύριος. Ως στοιχεία δικαιούχου, ενδεικτικά, νοούνται το όνομα, το επώνυμο, το όνομα πατρός, το ΑΦΜ, το αριθμός Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας, η ημερομηνία γέννησης.

Προϋπόθεση που θέτει το εν λόγω άρθρο για την εφαρμογή του στην διόρθωση των στοιχείων του δικαιούχου με υπαγωγή στις διατάξεις του είναι να προκύπτει το σφάλμα από «αστυνομική ταυτότητα ή άλλα δημόσια έγγραφα με αποδεικτική ως προς τα στοιχεία αυτά ισχύ». Ενδεικτικά, πρόδηλο σφάλμα που θα μπορούσε να εντοπισθεί σε Κτηματολογικό Φύλλο ως προς τα στοιχεία του δικαιούχου είναι εσφαλμένη ημερομηνία γέννησης, η οποία προκύπτει από την αντιπαραβολή με τον εμφανόμενο, στο Κτηματολογικό Φύλλο, τίτλο κτήσης. Επιπλέον, χαρακτηριστικό παράδειγμα θα ήταν ο αναγραμματισμός στο όνομα του δικαιούχου, ο οποίος προκύπτει σαφώς από το Δελτίο Αστυνομικής Ταυτότητας ή από την Ληξιαρχική Πράξη Γέννησης του.

Ενδιαφέρουσα είναι η εξής νομολογιακή θέση, που διατάσσει τη διόρθωση των στοιχείων ταυτότητας της αιτούσας και μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών δια της έκδοσης αμετάκλητης δικαστικής απόφασης, ορίζοντας τα εξής: «...ο Προϊστάμενος του Κ.Γ μπορεί, ύστερα από αίτηση όποιου έχει έννομο συμφέρον να προβαίνει στη διόρθωση προδηλών σφαλμάτων των κτηματολογικών εγγραφών, ιδίως σε περιπτώσεις λανθασμένης αναγραφής στα κτηματολογικά φύλλα στοιχείων του δικαιούχου, τα οποία προκύπτουν από την αστυνομική ταυτότητα ή άλλα δημόσια έγγραφα και ότι τη διόρθωση αυτή δεν εμποδίζει ούτε

²⁸ Μαγουλάς Γ, Κτηματολογικές Εγγραφές, 2015, σελ 189.

αποκλείει η οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών, όταν συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παραγράφου 1 περ. α του ανωτέρου άρθρου, όπως εν προκειμένω, που το σφάλμα προκύπτει κατά τρόπο αναμφισβήτητο από την καταχωρηθείσα πράξη και τα συνοδευτικά της έγγραφα²⁹».

Άλλη χαρακτηριστική περίπτωση νομολογίας που επικαλείται την εν λόγω διάταξη είναι η 6974/2010 ΜΠΑθηνών, σύμφωνα με την οποία κρίθηκε ως περίπτωση προδήλου σφάλματος αναγόμενου στα στοιχεία του δικαιούχου, η «ανταλλαγή» των στοιχείων των ιδιοκτητών δύο όμορων ακινήτων³⁰.

Αναφορικά με το πρόδηλο σφάλμα στο δικαίωμα που καταχωρήθηκε: δικαίωμα που καταχωρήθηκε σε μία κτηματολογική εγγραφή ενδεικτικά είναι η κυριότητα, η επικαρπία, η ψιλή κυριότητα, η συγκυριότητα, η οίκηση, η συνοίκηση. Μόνη προϋπόθεση για την εφαρμογή της διάταξης είναι και εδώ το σφάλμα να προκύπτει «κατά τρόπον αναμφισβήτητο από την καταχωρηθείσα πράξη και τα συνοδευτικά αυτής έγγραφα».

Σύμφωνα με τα παραπάνω, πιθανό σφάλμα που θα μπορούσε να εμφιλοχωρήσει στο Κτηματολογικό Φύλλο ενός ακινήτου σε σχέση με το δικαίωμα που καταχωρήθηκε είναι η αναγραφή ενός δικαιούχου με εσφαλμένο είδος δικαιώματος, ήτοι επικαρπωτής που εμφανίζεται στο Κτηματολογικό Φύλλο ως ψιλός κύριος, δικαιούχος οίκησης που εμφανίζεται στο Κτηματολογικό Φύλλο ως δικαιούχος συνοίκησης, μοναδικός κύριος που εμφανίζεται στο Κτηματολογικό Φύλλο ως συγκύριος σε ποσοστό του ακινήτου ή σφάλμα που εμφιλοχώρησε στο Κτηματολογικό Φύλλο σε σχέση με το ποσοστό συγκυριότητας ακινήτου επί του γεωτεμαχίου λόγω λανθασμένης μετατροπής εκατοστών σε χιλιοστά από τα αρμόδια όργανα του ΟΚΧΕ³¹.

Από τη νομολογία χαρακτηριστική είναι η ΜΠρΘ 29831/2007³², η οποία έκρινε μεν επί αιτήσεως του άρθρου 6 § 8 ν. 2664/1998, ωστόσο η αιτούμενη διόρθωση άνετα θα μπορούσε να υπαχθεί στη διαδικασία διόρθωσης προδήλου σφάλματος κατ' άρθρο 18 § 1 ν. 2664/1998. Τα πραγματικά περιστατικά της εν λόγω υπόθεσης ήταν τα εξής:

Δυνάμει αγοραπωλησίας που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου, οι αιτούντες Α και Β απέκτησαν κατά πλήρη κυριότητα κατά ποσοστό 1/6 η 1η και κατά ποσοστό 5/6 ο 2ος εξ αδιαιρέτου τέσσερις (4) ιδιοκτησίες. Στις δηλώσεις ιδιοκτησίας που υπέβαλλαν για τα ανωτέρω εμπράγματα δικαιώματά τους κατά την κτηματογράφηση της περιοχής, ανέγραψαν εσφαλμένα

²⁹ ΜΠΘ 28072/2007 σε Μαγουλά Δ. Κτηματολογικές Εγγραφές, 2015, σελ. 203.

³⁰ ΜΠΑΘ 6974/2010 σε Διαμαντόπουλο Γ. Εφαρμογές Κτηματολογικού Δικαίου, 2015, σελ 183-184.

³¹ Παπαστερίου Δ, Κτηματολογικό Δίκαιο, 2013, Γ παρ. 21 αρ. 16 (ΜΠρΘεσ 18861/2011).

³² ΜΠΘ 29831/2007 ΝΟΜΟΣ

το ποσοστό συγκυριότητάς τους, ήτοι η 1η αιτούσα ότι είναι συγκύρια κατά ποσοστό «0,5016%» αντί του ορθού 1,505% και «0,4917%» αντί του ορθού 1,475%, ο δε 2ος αιτών ότι είναι συγκύριος κατά ποσοστό «2,5084%» αντί του ορθού 7,525% και «2,4583%» αντί του ορθού 7,375%, με συνέπεια στα οικεία κτηματολογικά φύλλα και στις πρώτες εγγραφές να αναγράφονται ως δικαιούχοι κυριότητας των ανωτέρω ακινήτων κατά το εσφαλμένο δηλωθέν ποσοστό συγκυριότητας.

Το Δικαστήριο, λοιπόν, στην ως άνω απόφαση κρίνει ότι η συγκεκριμένη περίπτωση εμπίπτει στην έννοια του προδήλου σφάλματος διότι τα όργανα της κτηματογράφησης που διενήργησαν τον έλεγχο του τίτλου, παρέλειψαν να ελέγξουν την ορθότητα της δήλωσης ως προς τα δηλωθέντα ποσοστά συγκυριότητας των αιτούντων σε σχέση με τον τίτλο κυριότητας τους. Να ελέγξουν, δηλαδή, αν τα ποσοστά συγκυριότητας που δηλώθηκαν συμπίπτουν με τα αναφερόμενα στον τίτλο κτήσης. Ως εκ τούτου, έκανε δεκτή την αίτηση κατ' άρθρο 6 παρ.8 ν.2664/1998 και διέταξε την διόρθωση του Κτηματολογικού Φύλλου ως προς τα εσφαλμένα ποσοστά συγκυριότητας των αιτούντων.

Αναφορικά με το σφάλμα στον τίτλο δικαιώματος που καταχωρήθηκε: σφάλμα σχετικό με τον τίτλο δικαιώματος εμφανιζόμενου στο Κτηματολογικό Φύλλο συνιστά περίπτωση προδήλου σφάλματος που διορθώνεται σύμφωνα με την εν λόγω διάταξη. Ως προϋπόθεση, και σε αυτή την περίπτωση, ο νομοθέτης θέτει το σφάλμα να προκύπτει *«κατά τρόπον αναμφισβήτητο από την καταχωρισθείσα πράξη και τα συνοδευτικά αυτής έγγραφα»*. Ενδεικτικά, τέτοιο σφάλμα θα μπορούσε να είναι η έλλειψη στοιχείων μεταγραφής τίτλου κτήσης από το Κτηματολογικό Φύλλο, η λανθασμένη αιτία κτήσης ενός συμβολαίου π.χ. πώληση αντί δωρεάς, εσφαλμένη αναγραφή αριθμού συμβολαίου, εσφαλμένη αναγραφή Συμβολαιογράφου που συνέταξε τον τίτλο.

Χαρακτηριστικό νομολογιακό παράδειγμα για αυτή την περίπτωση διόρθωσης προδήλου σφάλματος είναι η ΕφΛαρ 159/2013 κατά την οποία: *«...Επομένως, συντρέχει περίπτωση να διορθωθεί η ανωτέρω αρχική κτηματολογική εγγραφή, ως προς τα στοιχεία που αφορούν τον τίτλο κτήσεως κυριότητας του ακινήτου και την αιτία κτήσεως αυτού, διά της αναγραφής ως αιτίας κτήσεως (αντί της πώλησεως) της έκτακτης χρησικτησίας και της απαλείψεως του καταχωρισθέντος ανωτέρω τίτλου (συμβολαίου πώλησης. [...] Εφόσον, η εκκαλούμενη απόφαση, έκρινε διαφορετικά από τα παραπάνω, δεχόμενη ότι πρόκειται δια διόρθωση προδήλου σφάλματος (άρθρο 18 παρ. 1 του ν. 2664/1998), η ανακρίβεια του οποίου, ώστε να γίνει η διόρθωση, έπρεπε να προκύπτει από δημόσιο έγγραφο, διοικητική πράξη ή δικαστική απόφαση, έσφαλε στην εκτίμηση των αποδείξεων εν σχέσει με την εφαρμογή της προαναφερόμενης διατάξεως του*

άρθρου 6 παρ. 8 του ν. 2664/1998 και ο μοναδικός λόγος εφέσεως πρέπει να γίνει δεκτός ως ουσιαστικά βάσιμος³³»

Τέλος, αναφορικά με το σφάλμα στο ιδιοκτησιακό αντικείμενο: ως πρόδηλο σφάλμα σχετικό με το ιδιοκτησιακό αντικείμενο θα μπορούσε να θεωρηθεί η διπλή εγγραφή – δημιουργία δύο Κτηματολογικών Φύλλων για το ένα και το αυτό ακίνητο. Σε αυτή την περίπτωση επιβάλλεται να καταργηθεί το δεύτερο Κτηματολογικό Φύλλο ως μη υπάρχουσα ιδιοκτησία δια καταργήσεως του κατόπιν απόφασης Προϊσταμένου, εφόσον και σε αυτή την περίπτωση το σφάλμα προκύπτει σαφώς από την καταχωρηθείσα πράξη και τα έγγραφα που επισυνάπτονται σε αυτήν.

Νομολογιακό παράδειγμα για αυτή την περίπτωση προδήλου σφάλματος αποτελεί η ΜΠρ'Αρτας 189/2009³⁴. Τα πραγματικά περιστατικά είχαν ως εξής:

Οι αιτούντες κατέστησαν συγκύριοι σε ποσοστά εξ αδιαιρέτου δια άτυπης πωλήσεως αδόμητου γεωτεμαχίου - οικοπέδου. Έκτοτε νέμονταν και κατείχαν διάνοια κυρίου το εν λόγω ακίνητο, προβαίνοντας στις προσιδιάζουσες πράξεις νομής του. Έτσι, προχώρησαν στη δόμησή του ανεγείροντας διώροφη οικοδομή με την άτυπη συμφωνία ότι ο πρώτος εκ των αιτούντων θα λάβει τον ισόγειο όροφο και το δικαίωμα καθ' ύψους επέκτασης της οικοδομής και η δεύτερη εκ των αιτούντων θα λάβει τον πρώτο όροφο αυτής. Σημειώνεται ότι άτυπα είχαν αποδοθεί ποσοστά στις ιδιοκτησίες με κανένα όμως κύρος και έννομη συνέπεια αφού η δικαιοπραξία δεν είχε περιβληθεί τον απαιτούμενο συμβολαιογραφικό τύπο και συνεπώς δεν είχε μεταγραφεί προκειμένου να αποκτήσει νομική αξία και κύρος.

Κατά το στάδιο των αρχικών εγγραφών αποδόθηκαν εσφαλμένα αυτοτελή Κτηματολογικά Φύλλα σε κάθε ένα από τα παραπάνω ακίνητα αφού αυτά δεν αποτελούσαν ανεξάρτητες και αυτοτελείς διηρημένες ιδιοκτησίες εφόσον δεν είχαν ποτέ υπαχθεί στις διατάξεις του ν.3741/1929. Έτσι, το Δικαστήριο διέταξε την κατάργηση των παραπάνω κτηματολογικών φύλλων ως προδήλως εσφαλμένα δημιουργηθέντα, τον εκτοπισμό του 'αγνώστου ιδιοκτήτη' και την αναγνώριση των δικαιωμάτων συγκυριότητας των κυρίων με τα αντίστοιχα ποσοστά τους στο ΚΑΕΚ γεωτεμαχίου.

³³ Διαμαντόπουλος Γ. Εφαρμογές Κτηματολογικού Δικαίου, σελ 168-169.

³⁴ ΜΠρ'Αρτας 189/2009 ΝΟΜΟΣ

2) Ρύθμιση άρθρου 18 παρ. 1 περ. β ν.2664/1998 – παραδείγματα και περιπτώσιολογία.

Η διάταξη αυτή διαφοροποιείται από την προηγούμενη (περίπτωση α') διότι αφορά αποκλειστικά και μόνο στη διόρθωση προδήλων σφαλμάτων που εντοπίζονται στις αρχικές εγγραφές: *«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»*.³⁵ Προκύπτει σαφώς ότι, όπως και στην περ. α' της παραγράφου 1 το πρόδηλο σφάλμα, μπορεί να αφορά σε στοιχείο του δικαιούχου, του δικαίωματος, του τίτλου κτήσης και του ιδιοκτησιακού αντικειμένου. Ο νομοθέτης όμως, στην περίπτωση σφάλματος που εντοπίζεται στις αρχικές εγγραφές, αποτύπωσε ευρύτερες περιπτώσεις ανακριβειών λαμβάνοντας υπόψη τον μεγάλο αριθμό σφαλμάτων που παρεισέφρησαν κατά την κτηματογράφηση με σκοπό την άμεση και εύκολη διόρθωση τους με την απλή αίτηση του άρθρου 18, χωρίς δαπανηρές και χρονοβόρες δικαστικές διαδικασίες.

Χρονικό όριο, ωστόσο, διόρθωσης των σφαλμάτων με βάση την συγκεκριμένη διάταξη, τίθεται στην περίπτωση περ. στ' της παρ. 1 του άρθρου 18 ν. 2664/1998 όπου ορίζεται ότι *«διόρθωση προδήλου σφάλματος των αρχικών εγγραφών επιτρέπεται μόνο μέχρι την οριστικοποίησή τους. Μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών, διόρθωση επιτρέπεται υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 1 περ. α' του παρόντος άρθρου»*.³⁶

Αναλυτικότερα, στην περ. β' παρ.1 άρθρου 18 ν.2664/1998 ορίζεται ότι πρόδηλο είναι το σφάλμα που εμφιλοχώρησε στις αρχικές εγγραφές, όταν η ανακρίβεια:

αα) προκύπτει από δημόσιο έγγραφο καταχωρισθέν στα βιβλία του οικείου Υποθηκοφυλακείου. Εδώ δεν υπάρχει περιορισμός ως προς το είδος του σφάλματος και ως εκ τούτου μπορεί αυτό να αφορά σε οποιοδήποτε στοιχείο της εγγραφής αρκεί να προκύπτει από τον συσχετισμό του δημοσίου εγγράφου που έχει ήδη καταχωρηθεί στο Υποθηκοφυλακείο με την αρχική εγγραφή στην οποία έχει εντοπιστεί. Συνεπώς σε αυτή την υποπερίπτωση του άρθρου μπορούν να υπαχθούν σφάλματα που αφορούν σε όλα τα δικαιώματα που αποτυπώνονται σε ένα Κτηματολογικό Φύλλο, εφόσον αυτά κατοχυρώνονται σε καταχωρηθέντα, στο Υποθηκοφυλακείο, έγγραφα (συμβόλαιο, δικαστική απόφαση κλπ). Εξαιρέση αποτελεί η περίπτωση κτήσης δικαιώματος με χρησικτησία διότι αυτή δεν προκύπτει από δημόσιο έγγραφο³⁷.

³⁵ Άρθρο 18, παρ.1 περ β' ν.2664/1998.

³⁶ Άρθρο 18, παρ. 1 υπό στ, ν.2664/1998.

³⁷ Μαγουλάς Γ. Κτηματολογικές Εγγραφές, 2015, σελ 185.

Οι μοναδικοί περιορισμοί που θέτει ο νομοθέτης για την υπαγωγή στην εν λόγω διάταξη είναι ο χρονικός δηλαδή στο χρόνο καταχώρησης του δημοσίου έγγραφου στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου, καταχώρηση η οποία μπορεί να έλαβε χώρα είτε πριν από την ανάρτηση των στοιχείων της κτηματογράφησης, η οποία προηγείται της έκδοσης της διαπιστωτικής πράξης του άρθρου 11 ν. 2308/1995, είτε και μετά από την ανάρτηση αυτή, εφόσον στηρίζεται σε προηγούμενη πράξη καταχωρηθείσα στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου πριν από την εν λόγω ανάρτηση και ότι μέσω της διόρθωσης δεν αντικαθίσταται (εκτοπίζεται) δικαίωμα τρίτου, εκτός αν ο τρίτος συναινεί στη διόρθωση (συνυπογράφοντας την) και δεν υποκρύπτεται μεταβίβαση.

Η συναίνεση του τρίτου μπορεί να παρέχεται τόσο με συνυπογραφή της αίτησης διόρθωσης του προδήλου σφάλματος είτε και με αυτοτελές έγγραφο που θα περιβληθεί συμβολαιογραφικό τύπο. Πρόκειται για την συγκατάθεση του Αστικού Δικαίου (ΑΚ 236-239). Κατά μία άποψη, ο Κτηματολογικός νομοθέτης ορίζοντας ως απαραίτητη προϋπόθεση την συναίνεση του θιγόμενου δικαιούχου δεν αποκλείει και την έγκριση, την συγκατάθεση, δηλαδή, που παρέχεται εκ των υστέρων, μετά την κατάθεση της αίτησης ενώπιον του Κτηματολογικού Γραφείου³⁸.

Σημειωτέον ότι, με την παραπάνω συναίνεση του θιγόμενου δικαιούχου δεν πρέπει να υποκρύπτεται άτυπη μεταβίβαση και αυτό διότι με αυτόν τον τρόπο θα παραβιαζόταν η δημοσιότητα που απαιτείται για τις μεταβολές εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων, για την πραγματοποίηση των οποίων απαιτείται συμβολαιογραφικός τύπος και μάλιστα συστατικός, που σημαίνει ότι η έλλειψη του συνεπάγεται την απόλυτη ακυρότητα της επιδιωκόμενης δικαιοπραξίας. Παράλληλα, πλήττεται και ο σκοπός της προστασίας των τρίτων, που επιτυγχάνεται με την τήρηση της αρχής της δημοσιότητας.

Παράδειγμα:

Ο Α υπέβαλλε δήλωση ιδιοκτησίας κατά το στάδιο της κτηματογράφησης για το 3/3 της πλήρους κυριότητας αστικού ακινήτου, ισχυριζόμενος ότι το ποσοστό του 1/3 της πλήρους κυριότητας απέκτησε λόγω γονικής παροχής από τον πατέρα του και τα υπόλοιπα ποσοστά, ήτοι τα 2/3 τα απέκτησε με αιτία κτήσης την έκτακτη χρησικτησία, προσκομίζοντας μάλιστα και τελεσίδικη αναγνωριστική του γεγονότος αυτού, δικαστική απόφαση.

Όμως, το ίδιο αστικό ακίνητο δηλώθηκε και από τα αδέρφια του Α, τους Β, Γ και Δ ως εξ' αδιαιρέτου συγκυρίων του ως άνω ακινήτου σε ποσοστό 1/3 εξ' αδιαιρέτου ο καθένας. Στις πρώτες εγγραφές προκρίθηκαν τα δικαιώματα των Β, Γ και Δ και ως εκ τούτου καταχωρήθηκαν αυτοί στο εν λόγω Κτηματολογικό Φύλλο με ποσοστό 1/3 εξ' αδιαιρέτου έκαστος, παρά το γεγονός ότι υπήρχε μετεγγραμμένη,

³⁸ Παπαστερίου Δ. Κτηματολογικό Δίκαιο, 2013, Γ παρ 21, αρ.31.

πριν την ανάρτηση, η ανωτέρω τελεσίδικη δικαστική απόφαση σε βάρος των Β και Γ και Δ η οποία αναγνώριζε κύριο του ακινήτου τον Α με τα προσόντα της έκτακτης χρησιμότητας.

Στην ως άνω περίπτωση ο Προϊστάμενος δεν δύναται να διορθώσει την αρχική εγγραφή υπέρ του Α (με την υπαγωγή στην εν λόγω διάταξη) χωρίς την προηγούμενη συναίνεση των Β, Γ και Δ, αφού με την υλοποίηση της διόρθωσης αυτής εκτοπίζονται τα δικαιώματα τους. Ούτε όμως και με τη συναίνεση τους θα μπορούσε να προβεί στην αιτούμενη ενέργεια υπέρ του Α αφού η συναίνεσή τους αυτή ως αναγνωριστική της κυριότητας στο πρόσωπο του Α του ως άνω ακινήτου, υποκρύπτει άτυπη μεταβίβαση στον τελευταίο της συγκυριότητας τους για τα 1/3 εξ' αδιαιρέτου εκάστου, μεταβίβαση η οποία προκειμένου να είναι ισχυρή και να αποκτήσει έννομες συνέπειες θα πρέπει να περιβληθεί του απαιτούμενου τύπου (δια συμβολαιογραφικού εγγράφου) ή να υλοποιηθεί δυνάμει δικαστικής απόφασης.

Στην περίπτωση ακινήτου που φαίνεται στα Κτηματολογικά Φύλλα ως 'αγνώστου ιδιοκτήτη', όταν δηλαδή ο δικαιούχος παρέλειψε να δηλώσει το δικαίωμα του επί του ακινήτου στο στάδιο της κτηματογράφησης, και προκειμένου σε φάση λειτουργούντος Κτηματολογίου να καταχωρηθεί αυτό στο Κτηματολογικό Φύλλο, απαιτείται η συναίνεση του Δημοσίου. Στον γενικό αυτό κανόνα, αναγνωρίζονται από τον νομοθέτη κάποιες εξαιρέσεις.

Συναίνεση, λοιπόν, του Δημοσίου δεν απαιτείται όταν ο αιτών στηρίζει το δικαίωμα του σε τίτλο ήδη εμφανιζόμενο στο Κτηματολογικό Φύλλο ως τίτλο κτήσης άλλων συνδικαιούχων και όταν ο ίδιος αυτός τίτλος αποτελεί τίτλο εγγραπτεύου δικαίωματος σε άλλο ακίνητο κτηματογραφηθέν, το οποίο δικαίωμα δηλώθηκε κατά την κτηματογράφηση και καταχωρήθηκε.

Επίσης, συναίνεση του Δημοσίου δεν απαιτείται όταν υπάρχει δυνατότητα αναγωγής σε παραχωρητήριο. Όταν δηλαδή, τίτλος του αιτούντος ή δικαιοπαρόχου του είναι παραχωρητήριο, με την έννοια ότι αυτό αποτελεί τίτλο δυνάμει του οποίου του ίδιο το Δημόσιο παραχώρησε δικαίωμα και άρα κρίνεται περιττή και ανούσια η συναίνεσή του.

Εξάλλου, συναίνεση του Δημοσίου δεν απαιτείται και όταν το ακίνητο επί του οποίου ζητά ο αιτών να εκτοπιστεί ο 'αγνώστος' και να αναγνωρισθεί αυτός ως δικαιούχος, είναι οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία και από το συσχετισμό του προσκομιζόμενου τίτλου προς τη σύσταση οριζοντίου ή κάθετης ιδιοκτησίας, προκύπτει ότι εξαντλείται το σύνολο των εξ αδιαιρέτου ποσοστών του εγγραπτεύου δικαίωματος επί της οριζόντιας ή κάθετης αυτής ιδιοκτησίας³⁹. Πρόκειται, ουσιαστικά για την περίπτωση που έχει ήδη δημιουργηθεί Κτηματολογικό Φύλλο

³⁹ Μαγουλάς Γ. Κτηματολογικές Εγγραφές, 2015, σελ. 187-188 με τις εκεί παραπομπές.

για το ακίνητο, το ποσοστό συγκυριότητας στο γεωτεμάχιο του οποίου ταυτίζεται με αυτό που του αποδίδεται από την τίτλο κτήσης του.

Τέλος, δεν απαιτείται συναίνεση του Δημοσίου στην περίπτωση που για την συγκεκριμένη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία δεν έχει δημιουργηθεί αυτοτελές κτηματολογικό φύλλο, αλλά το αντιστοιχούν σε αυτήν ποσοστό συγκυριότητας επί του ακινήτου φαίνεται ως 'αγνώστου ιδιοκτήτη'. Πρόκειται για την περίπτωση όπου δεν δηλώθηκαν από όλους τους ιδιοκτήτες τα δικαιώματα επί των οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών ενός συγκεκριμένου γεωτεμαχίου και ως εκ τούτου δημιουργήθηκε κτηματολογικό φύλλο – υποδοχέας αδιαθέτων ποσοστών επί του γεωτεμαχίου, η κυριότητα του οποίου αποδόθηκε στον 'άγνωστο', προκειμένου να καταχωρηθούν τα υπολειπόμενα αδήλωτα ποσοστά έως ότου συμπληρωθούν τα 1000/1000 ποσοστά συγκυριότητας επί ενός γεωτεμαχίου. Προϋπόθεση για την υπαγωγή στις ρυθμίσεις της εν λόγω διάταξης είναι η ταύτιση του ποσοστού που εμφανίζεται στο Κτηματολογικό Φύλλο με αυτό που ορίζεται στον τίτλο κτήσης. Αν συντρέχει η παραπάνω προϋπόθεση, δημιουργείται νέο Κτηματολογικό Φύλλο που θα αντιστοιχεί στην παραπάνω οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία με δικαιούχο ή συνδικαιούχο τον αιτούντα.

Η απόφαση ΜΠΘ 29831/2007 πραγματεύεται μία αντίστοιχη περίπτωση, όπου οι δικαιούχοι της οριζόντιας ιδιοκτησίας δήλωσαν εσφαλμένα μειωμένα ποσοστά συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου σε σχέση με αυτά που όριζε ο τίτλος τους, με αποτέλεσμα να προκύψει υπολειπόμενο ποσοστό. Το υπολειπόμενο αυτό ποσοστό αποδόθηκε σε αυτοτελές Κτηματολογικό Φύλλο αγνώστου ιδιοκτήτη.

Το Δικαστήριο έκρινε ότι η συγκεκριμένη περίπτωση εμπίπτει στην έννοια του προδήλου σφάλματος, όπως αυτή προσδιορίζεται στην εν λόγω διάταξη, λόγω του ότι η ανακρίβεια στις πρώτες εγγραφές οφείλεται στην παράλειψη των αρμοδίων οργάνων της κτηματογράφησης να προβούν σε ορθό έλεγχο του τίτλου των αιτούντων. Συνεπώς, με βάση τα αναγραφόμενα στην παρούσα απόφαση, οι αιτούντες θα μπορούσαν να ζητήσουν την θεραπεία της ανακρίβειας με την αίτηση του άρθρου 18 παρ.1 περ β και μάλιστα χωρίς τη συναίνεση του Δημοσίου αφού το περιεχόμενο της προέκυπτε σαφώς από νόμιμα μεταγεγραμμένο τίτλο.

ββ) προκύπτει από την συσχέτιση της αρχικής εγγραφής προς τα στοιχεία της ανάρτησης και παρατηρείται απόκλιση μεταξύ τους χωρίς νόμιμο λόγο.

Χαρακτηριστική περίπτωση τέτοιου προδήλου σφάλματος είναι αυτή όπου το δικαίωμα επί ακινήτου δικαιούχου συμπεριλήφθηκε στους κτηματολογικούς πίνακες, το ακίνητο όμως εν τέλει αποδόθηκε στον 'άγνωστο' στο στάδιο των πρώτων εγγραφών, χωρίς να έχει λάβει χώρα κάποια νόμιμη διαδικασία.

Αντίστοιχο νομολογιακό παράδειγμα αποτελεί η ΜΠρΑθ 1763/2008⁴⁰. Τα πραγματικά περιστατικά της απόφασης έχουν ως εξής:

Οι Α και Β υπέβαλλαν δήλωση κατά το στάδιο της κτηματογράφησης ποσοστού εξ αδιαιρέτου έκαστος για ένα ακίνητο. Το Δημόσιο υπέβαλλε ένσταση ισχυριζόμενο ότι το επίδικο ανήκει στην κυριότητα του ως δασικό.

Στη συνέχεια, και παρόλο που το επίδικο απαλλάχθηκε από τη διεκδίκηση του Ελληνικού Δημοσίου, η Επιτροπή Ενστάσεων εσφαλμένα έκανε δεκτή την ένσταση του Ελληνικού Δημοσίου με αποτέλεσμα το επίδικο να καταχωρηθεί στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου ως ιδιοκτησία του Ελληνικού Δημοσίου αντί να καταχωρηθεί ως συνιδιοκτησία των Α και Β.

Κατά το στάδιο του λειτουργούντος Κτηματολογίου οι Α και Β ως δικαιούχοι, υπέβαλλαν αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος, η οποία απερρίφθη σιωπηρά. Κατά της σιωπηρής αυτής άρνησης του Προϊσταμένου, προσέφυγαν οι αιτούντες στηριζόμενοι στο άρθρο 18 παρ.2 και 16 παρ. 5 ν.2664/1998. Το Δικαστήριο έκρινε ότι πρέπει να διορθωθεί η ανακριβής εγγραφή ως προδήλως εσφαλμένη, και απέδωσε την κυριότητα στους αιτούντες κατά το αναλογούν στον καθένα ποσοστό.

γγ) προκύπτει από τη συσχέτιση αρχικής εγγραφής προς τα στοιχεία διοικητικής πράξης ή δικαστικής απόφασης που συνιστούν πρωτότυπο τρόπο κτήσης δικαιώματος, ο οποίος κατισχύει, οπωσδήποτε, του καταχωρηθέντος στην αρχική εγγραφή, δικαιώματος, εφόσον η διόρθωση στην περίπτωση αυτή δεν έρχεται σε αντίθεση με απόφαση επιτροπής ενστάσεων που εκδόθηκε κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης⁴¹.

Αφορά στις περιπτώσεις απόδοσης δικαιώματος δυνάμει δικαστικής διαπλαστικής απόφασης που με την τελεσιδικία της δημιουργεί και αποδίδει δικαίωμα με πρωτότυπο τρόπο στον δικαιούχο π.χ. Δικαστική διανομή και στις περιπτώσεις δημιουργίας και απόδοσης δικαιώματος με Διοικητική πράξη σύμφωνα με την οποία δημιουργείται νέα κατάσταση δικαιωμάτων π.χ Αναγκαστική Απαλλοτρίωση υπέρ προσώπου.

Χαρακτηριστικό νομολογιακό παράδειγμα αυτής της περίπτωσης προδήλου σφάλματος όπου αυτό προκύπτει από τη συσχέτιση με διοικητική πράξη που συνιστά πρωτότυπο τρόπο κτήσης δικαιώματος είναι η ΜΠΘ 29830/2007⁴².

Στους Α, Β και Γ περιήλθε δια αποδοχής κληρονομιάς νομίμως μεταγεγραμμένης στα βιβλία Μεταγραφών του οικείου Υποθηκοφυλακείου, η συγκυριότητα δύο αγροτεμαχίων κατά ποσοστά εξ αδιαιρέτου για τον καθένα από

⁴⁰ ΜΠρΑθ 1763/2008. ΝΟΜΟΣ

⁴¹ Άρθρο 18, παρ.1 περ β υποπερ. γγ) ν. 2664/1998.

⁴² ΜΠΘ 29830/2007 ΝΟΜΟΣ.

αυτούς. Τα ανωτέρω αγροτεμάχια εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλης, δυνάμει πράξης εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης επέκτασης του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου, η οποία κυρώθηκε με απόφαση του Νομάρχη και μεταγράφηκε στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου. Εν συνεχεία, η πράξη αυτή τροποποιήθηκε με διορθωτική πράξη, η οποία και κυρώθηκε με αντίστοιχη απόφαση του Νομάρχη, η οποία (διορθωτική πράξη) απέδιδε στους αιτούντες -μεταξύ άλλων- ποσοστά εξ' αδιαιρέτου συγκυριότητας επί τεσσάρων οικοπέδων. Όμως, η εν λόγω διοικητική πράξη δεν μεταγράφηκε στις μερίδες των αιτούντων, ως όφειλε. Επιπλέον, δεν υπεβλήθη από τους αιτούντες δήλωση ιδιοκτησίας αφορώσα τα συγκεκριμένα ακίνητα με αποτέλεσμα αυτά να αποδοθούν στον «άγνωστο».

Οι αιτούντες υπέβαλλαν αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος για την θεραπεία της ανακριβούς εγγραφής ενώπιον του Προϊσταμένου του οικείου Κτηματολογικού Γραφείου, ο οποίος την απέρριψε σιωπηρά. Έτσι, οι αιτούντες προσέφυγαν στο παρόν Δικαστήριο, το οποίο έκανε δεκτή την αίτησή τους, διατάσσοντας την διόρθωση των αρχικών εγγραφών δια τον εκτοπισμό του 'αγνώστου' και την απόδοση της κυριότητας σε αυτούς κατά τα αντίστοιχα ποσοστά τους με αιτία κτήσης την παραπάνω διορθωτική πράξη που συνιστά πρωτότυπο τρόπο κτήσης κυριότητας.

δδ) αφορά στην ολική ή μερική έλλειψη ή στην ανακρίβεια στοιχείων ιδιοκτησιών (οριζοντίων ή καθέτων) που να προκύπτουν σαφώς από την αναδρομή στην πράξη σύστασης οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας ή στον κανονισμό ή στα συνοδευτικά αυτών δημόσια έγγραφα που υποβάλλονται με την αίτηση. Ως συνοδευτικά έγγραφα ενδεικτικά αναφέρονται το τοπογραφικό διάγραμμα, η οικοδομική άδεια, κατόψεις ορόφων οικοδομής).

Μοναδική προϋπόθεση λοιπόν για την υπαγωγή σε αυτή τη διάταξη σφαλμάτων που εντοπίζονται σε ελλείψεις ή ανακρίβειες επί Κτηματολογικών Φύλλων συνεστημένων ιδιοκτησιών είναι αυτές να δύνανται να θεραπευτούν από την αναδρομή στην πράξη σύστασης ή στον κανονισμό ή στα συνοδευτικά αυτών έγγραφα.

Εφόσον συντρέχει η παραπάνω προϋπόθεση, ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου μπορεί με απόφασή του να δημιουργήσει νέο Κτηματολογικό Φύλλο με τα στοιχεία της αίτησης και να αποδώσει δικαίωμα επί αυτού στον αιτούντα.

Αντίστοιχο θέμα πραγματεύεται η ΜΠΘ 6792/2013 αδημ: «...στην προκειμένη περίπτωση, με την κρινόμενη αίτηση, η αιτούσα εκθέτει ότι ανήγειρε επί του λεπτομερώς περιγραφόμενου στο δικόγραφο, κατά θέση, έκταση και όρια, οικοπέδου, ιδιοκτησίας της, τα επίσης λεπτομερώς περιγραφόμενα τρία κτίρια κατοικιών, τα οποία αποτελούν δομικά και στατικά ένα ενιαίο

οικοδόμημα,.....Ισχυρίζεται, περαιτέρω, ότι σήμερα εσφαλμένως εμφανίζονται στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριά, τρεις κάθετες ιδιοκτησίες και οι αντίστοιχες δεκαπέντε οριζόντιες επί καθέτου ιδιοκτησίες, ενώ συστήθηκαν νομίμως δεκατρείς απλές οριζόντιες ιδιοκτησίες, κατά τα ειδικότερα εκτιθέμενα στο δικόγραφο. Με βάση το ιστορικό αυτό και επικαλούμενη άμεσο έννομο συμφέρον, ζητεί να διορθωθούν οι εσφαλμένες αρχικές εγγραφές στα εν λόγω Κτηματολογικά Βιβλία»⁴³.

Με βάση το παραπάνω ιστορικό το Δικαστήριο απεφάνθη ότι «...πρέπει να γίνουν δεκτές τόσο η ένδικη αίτηση, όσο και οι ένδικες πρόσθετες παρεμβάσεις ως ουσιαστικά βάσιμες και να διαταχθεί η διόρθωση των ανακριβών εγγραφών στην ψηφιακή κτηματολογική βάση, με αντίστοιχη κατάργηση των τριών καθέτων ιδιοκτησιών, απαλειφομένων όλων των ανακριβών εγγραφών...»⁴⁴.

3) Ρύθμιση άρθρου 18, παρ. 1 περ.γ'

Η περίπτωση αυτή αφορά το πρόδηλο σφάλμα των γεωμετρικών στοιχείων του ακινήτου και παραπέμπει σαφώς στο άρθρο 19 παρ. 2 του παρόντος νόμου. Τα γεωμετρικά δε στοιχεία του ακινήτου μπορούν να ανάγονται στη θέση, στο σχήμα, στα όρια και στο εμβαδόν του.

Σύμφωνα λοιπόν, με τη διάταξη του άρθρου 18 § 1 περ. γ', σε περίπτωση που το πρόδηλο σφάλμα αφορά σε γεωμετρικά στοιχεία του γεωτεμαχίου, υποβάλλεται η αίτηση διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων κατά το άρθρο 19 § 2 ν. 2664/1998.

Οι παραπάνω περιπτώσεις μέχρι την τροποποίηση του άρθρου 18 με την παρ. 11 του άρθρου 2 ν. 3481/2006 υπαγόταν στην διαδικασία του παραπάνω άρθρου ήτοι αυτή των προδήλων σφαλμάτων. Εξάλλου, από την ευρεία διατύπωση της διάταξης θα μπορούσαν να υπαχθούν σε αυτήν αρκετές περιπτώσεις χωρικών μεταβολών. Όμως οι ειδικοί χειρισμοί που απαιτούνται σε αυτές τις υποθέσεις και οι ιδιαιτερότητες τους δημιούργησαν την ανάγκη διαφοροποίησης των δύο διαδικασιών.

Οι προϋποθέσεις που θέτει το άρθρο 19 παρ. 2 είναι αυστηρότερες αυτών του άρθρου 18. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι το άρθρο 19 παρ. 2 απαιτεί επιδόσεις στους θιγόμενους δικαιούχους όμορων ακινήτων, προϋπόθεση που δεν τίθεται για την υπαγωγή στις διατάξεις του άρθρου 18 παρ. 1.

⁴³ Διαμαντόπουλος Γ. Εφαρμογές Δικαίου Κτηματολογίου, 2015, σελ 178-179.

⁴⁴ Διαμαντόπουλος Γ. ο.π.

Μία ακόμη σημαντική διαφορά των δύο διαδικασιών έγκειται στην δυνατότητα αυτεπάγγελτης διόρθωσης του προδήλου σφάλματος από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου, κατά το άρθρο 18. Κάτι τέτοιο δεν προβλέπεται για την περίπτωση του 19 παρ. 2, καθώς απαιτείται αίτηση του έχοντος έννομο συμφέρον.

Σημειωτέον ότι το αντίστοιχο άρθρο 6 ν. 2308/1998, στο εδ. α' της παρ. 4α, που αφορά στην κτηματογράφηση, διευκρινίζει ότι αίτηση διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων δεν αποτελεί πρόδηλο σφάλμα, υπαγόμενη σε διαφορετική διαδικασία και προθεσμία διόρθωσης⁴⁵.

4)Άρθρο 18 παρ. 1 περ. δ'

Η περίπτωση δ' της παρ. 1 του άρθρου 18 πραγματεύεται την διόρθωση προδήλου σφάλματος που έχει εμφιλοχωρήσει σε αρχική εγγραφή, της οποίας έπεται μεταγενέστερη εγγραφή οπωσδήποτε ασυμβίβαστη κατά περιεχόμενο (με την επικείμενη διόρθωση). Η κρίση για το ασυμβίβαστο ή όχι επαφίεται στον Προϊστάμενο.

Με τη διατύπωση 'οπωσδήποτε ασυμβίβαστη' εισάγεται μια διαβάθμιση του 'ασυμβίβαστου', μάλλον με την έννοια ότι η σχετική κρίση για το ασυμβίβαστο δεν πρέπει να αφήνει καμία αμφιβολία για την ουσιαστική και ουσιώδη αντίθεση μεταξύ της αρχικής και της μεταγενέστερης εγγραφής. Η έννοια 'οπωσδήποτε ασυμβίβαστη' πρόκειται για αόριστη νομική έννοια που υπόκειται στον έλεγχο του Αρείου Πάγου.⁴⁶

Στην περίπτωση, λοιπόν, επόμενης μεταγενέστερης εγγραφής 'οπωσδήποτε ασυμβίβαστης' η διόρθωση του σφάλματος ως προδήλου δεν είναι σύννομη. Μοναδική εξαίρεση στον παραπάνω κανόνα αποτελεί η παροχή συναίνεσης από τον δικαιούχο της μεταγενέστερης εγγραφής. Η συναίνεση παρέχεται με την συνυπογραφή της αίτησης από αυτόν. Κατά μία άποψη, αν και ο νόμος αναφέρει μόνο την συναίνεση, ως μορφή εκ των προτέρων συγκατάθεσης, δεν πρέπει να αποκλειστεί και η έγκριση, δηλαδή η εκ των υστέρων συγκατάθεση⁴⁷. Τονίζεται ότι σε κάθε περίπτωση η συναίνεση αυτή του δικαιούχου της μεταγενέστερης εγγραφής δεν πρέπει να υποκρύπτει άτυπη μεταβίβαση ή μεταβολή τίτλου του ακινήτου⁴⁸.

⁴⁵ Άρθρο 6 παρ. 4^α εδ α ν.2308/1995

⁴⁶ Παπαστερίου Δ. Κτηματολογικό Δίκαιο, 2013, Γ παρ 21, αρ 40.

⁴⁷ Παπαστερίου Δ. ο.π.

⁴⁸ Άρθρο 18 παρ 1 περ δ ν.2664/1998.

Σημειώνεται ότι η συγκεκριμένη διάταξη συμπίπτει κατά περιεχόμενο με το εδ. α' της υποπερ. αα' περ. β' της παρ. 1 του άρθρου 18 ν. 2664/1998, αφενός ως προς την απαιτούμενη προϋπόθεση της συγκατάθεσης του θιγόμενου τρίτου, αφετέρου προς τον τιθέμενο περιορισμό του να μην υποκρύπτεται άτυπη μεταβίβαση ή μεταβολή του τίτλου του ακινήτου.

Η διάταξη αυτή θα μπορούσε να εφαρμοστεί στην περίπτωση όπου στο Κτηματολογικό Φύλλο ακινήτου, όπου εμφίλοχώρησε σφάλμα αρχικών εγγραφών, υπάρχει εγεγραμμένη υποθήκη στο πεδίο των εμπραγμάτων ασφαλειών. Προκειμένου, να υλοποιηθεί διόρθωση σε αυτό το Κτηματολογικό Φύλλο πρέπει να συναινέσει ο ενυπόθηκος δανειστής στο μέτρο που η αιτούμενη διόρθωση επηρεάζει το δικαίωμα του.

5)Άρθρο 18 παρ. 1 περ. ε'

Ο νομοθέτης ορίζει με ειδικό τρόπο την περίπτωση κατά την οποία το πρόδηλο σφάλμα που έχει εμφίλοχωρήσει στις αρχικές εγγραφές διορθώνεται με απόφαση του υπουργού ΠΕΚΑ ,ο οποίος δύναται να δράσει είτε αυτεπαγγέλτως, είτε μετά από αίτηση του έχοντος έννομο συμφέρον και σε κάθε περίπτωση μετά από αίτηση της ΕΚΧΑ (ήδη Ελληνικό Κτηματολόγιο ΝΠΔΔ). Όπως έχει αναφερθεί παραπάνω, η εν λόγω διάταξη αρχικά όριζε ότι η διαδικασία διόρθωσης προδήλου σφάλματος μπορεί να διενεργηθεί και μετά από απόφαση της ΕΚΧΑ ΑΕ. Η ρύθμιση αυτή τροποποιήθηκε δυνάμει του ν. 4483/2017.

Σύμφωνα με την Αιτιολογική Έκθεση του ν. 4483/2017, με τη ρύθμιση του άρθρου 18 § 1 περ. ε' ν. 2664/1998, όπως αυτή αντικαταστάθηκε δυνάμει του άρθρου 162 § 2 ν. 4483/2017, επανέρχεται ουσιαστικά σε ισχύ, μετά τη κατάργηση του Ο.Κ.Χ.Ε. με το άρθρο 1 ν. 4164/2013, η δυνατότητα εξωδικαστικής διόρθωσης των αρχικών εγγραφών με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ. Παρέχεται, έτσι, στη διοίκηση (Υπουργός ΠΕΚΑ) η δυνατότητα να δράσει (διακριτική ευχέρεια) προκειμένου να τεθεί σε λειτουργία η εξωδικαστική διαδικασία διόρθωσης των προδήλων σφαλμάτων.

Προκειμένου να εφαρμοσθεί η ανωτέρω διάταξη πρέπει να συντρέχουν οι προϋποθέσεις ανάκλησης της διαπιστωτικής πράξης περαίωσης της κτηματογράφησης, για το συγκεκριμένο και μόνο κτηματογραφημένο ακίνητο. Κατά τα λοιπά διενεργείται σύμφωνα με τα γενικώς ισχύοντα για την ανάκληση των διοικητικών πράξεων, ιδίως όταν, με την ανάκληση της αρχικής εγγραφής, επιδιώκεται η ορθή αποτύπωση στις αρχικές εγγραφές διοικητικής πράξεως, η

οποία έχει διαπλαστικό για τα εμπράγματα δικαιώματα χαρακτήρα και ισχύει έναντι πάντων⁴⁹.

Αναλυτικότερα, όσον αφορά την ανάκληση της διαπιστωτικής πράξης περαίωσης της κτηματογράφησης, πρέπει αυτή (η ανάκληση) να αφορά το συγκεκριμένο μόνο ακίνητο και να πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τους κανόνες που διέπουν την ανάκληση των διοικητικών πράξεων. Τονίζεται ότι εδώ ο νόμος δεν παραπέμπει για την ανάκληση των διοικητικών πράξεων μόνο στις ρυθμίσεις του Διοικητικού Δικαίου.

Η διαπιστωτική πράξη περαίωσης της κτηματογράφησης «δεν είναι μία κοινή διοικητική πράξη, αλλά κάτι πολύ διαφορετικό: είναι μία κτηματολογική πράξη, της οποίας προηγούνται κτηματογραφικές διαδικασίες και πράξεις κατά το στάδιο της κτηματογράφησης και στην οποία στηρίζεται ένα σύνθεμα κτηματολογικών διαδικασιών και πράξεων κατά το στάδιο του λειτουργούντος Κτηματολογίου⁵⁰».

Ως κτηματολογική πράξη, λοιπόν, η διαπιστωτική πράξη περαίωσης της κτηματογράφησης «περιέχει την κυρίαρχη βούληση της αρμόδιας κτηματολογικής αρχής να ρυθμίσει συγκεκριμένη περίπτωση του Κτηματολογικού Δικαίου, αφενός με άμεση νομική ισχύ αφετέρου με εξωτερικές έννομες συνέπειες⁵¹». Με την έκδοση της διαπιστωτικής πράξης περαίωσης της κτηματογράφησης ολοκληρώνεται η διαδικασία της κτηματογράφησης και επέρχεται η μετάβαση στο στάδιο του λειτουργούντος κτηματολογίου. Σοβαρό ζήτημα που ανακύπτει είναι κατά πόσο η κτηματολογική πράξη περαίωσης της κτηματογράφησης υπόκειται στον έλεγχο των διοικητικών δικαστηρίων. Υποστηρίζεται η άποψη ότι η εν λόγω πράξη δεν πρέπει να υπόκειται στον έλεγχο των διοικητικών δικαστηρίων διότι ήδη υπόκειται στον έλεγχο των πολιτικών δικαστηρίων, με την αγωγή του άρθρου 6 παρ. 2 ν. 2664/1998 δυνάμει της οποίας αμφισβητείται η ορθότητα των αρχικών εγγραφών. Άλλωστε μία τέτοια προσέγγιση θα προκαλούσε διττό έλεγχο της νομιμότητας των πρώτων εγγραφών αφενός από τα πολιτικά και αφετέρου από τα διοικητικά δικαστήρια και δεν θα προήγαγε καθόλου την ασφάλεια δικαίου και την ασφάλεια των συναλλαγών⁵².

6) Άρθρο 18 παρ. 1 στ.

Χρονικό όριο που τίθεται από τον νομοθέτη για την υπαγωγή στις διατάξεις του άρθρου 18 παρ. 1 περιπτώσεις β (και υποπεριπτώσεις αα,ββ,γγ,δδ)γ,δ και ε του

⁴⁹ Άρθρο 18 παρ. 1 περ. ε

⁵⁰ Παπαστερίου Δ. Κτηματολογικό Δίκαιο, 2013, Γ παρ. 21, αρ. 43.

⁵¹ Παπαστερίου Δ. Κτηματολογικό Δίκαιο, 2013, Β παρ.18, αρ.19.

⁵² Παπαστερίου Δ. Κτηματολογικό Δίκαιο, 2013, Β παρ.18, αρ.22. με τις εκεί παραπομπές.

ν.2664/1998 είναι η οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών. Μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών εφαρμόζεται η διάταξη της περίπτωσης α του εν λόγω άρθρου που αφορά σε όλες τις κτηματολογικές εγγραφές.

Ζήτημα ανακύπτει σχετικά με τον χρόνο οριστικοποίησης των εγγραφών. Μία εκδοχή είναι η τροπή των αρχικών εγγραφών σε πρώτες εγγραφές και η δεύτερη εκδοχή είναι η οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών. Δεδομένου ότι οι συγκεκριμένες διατάξεις αφορούν σε πρόδηλα σφάλματα των αρχικών εγγραφών με σκοπό την διόρθωση εσφαλμένων στοιχείων που παρεισέφρησαν στα Κτηματολογικά Φύλλα κατά την κτηματογράφηση, συνεπέστερο είναι να ακολουθήσουμε την πρώτη εκδοχή, δηλαδή αυτή της τροπής της αρχικής εγγραφής σε πρώτη εγγραφή⁵³.

Το επόμενο εδάφιο της παραγράφου 1 περ στ' του άρθρου 8 ορίζει ότι σε περίπτωση άσκησης αγωγής κατά άρθρο 6 του παρόντος νόμου, αυτή πρέπει να απευθυνθεί και κατά του καταχωρηθέντος ,μέσω της διόρθωσης, δικαιούχου.

7)Άρθρο 18 παρ. 1 ζ.

Η υποβολή αίτησης ενώπιον του Κτηματολογικού Γραφείου δεν αποτελεί προϋπόθεση για την άσκηση αγωγής ή αίτησης ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή. Η διάταξη αυτή αφορά σε ανακρίβειες αρχικών και μεταγενεστέρων εγγραφών που επιδιώκεται να διορθωθούν μέσω της δικαστικής οδού.

Αντίστοιχη περίπτωση πραγματεύεται η ΕφΑθ 1335/2014 απόφαση, η οποία μεταξύ άλλων αναφέρει τα εξής «...Με την ως άνω τροποποίηση δίνεται η δυνατότητα διόρθωσης των αρχικών εγγραφών με περιεχόμενο 'αγνώστου ιδιοκτήτη' με τη διαδικασία του προδήλου σφάλματος, χωρίς να απαιτείται η συναίνεση του Δημοσίου, εφόσον συντρέχουν οι προαναφερόμενες προϋποθέσεις, **χωρίς να αποκλείεται όμως ο ισχυριζόμενος ότι έχει εγγραπτέο στο κτηματολόγιο, δικαίωμα, να μπορεί να ζητήσει τη διόρθωση αυτή απευθείας δια της δικαστικής οδού, κατά τη διάταξη του άρθρου 6 παρ 3. Και τούτο διότι, αφού ο Κτηματολογικός Δικαστής νομιμοποιείται να διατάσσει το μείζον, δηλαδή τη διόρθωση και μη προδήλων σφαλμάτων, δεν είναι δυνατό να αποκλείεται η αρμοδιότητά του για το έλασσον, που είναι τα πρόδηλα⁵⁴».**

Άλλωστε «...ο αναγραφόμενος στις πρώτες εγγραφές ως δικαιούχος εμπραγμάτου δικαιώματος μπορεί να ζητήσει τη διόρθωση απευθείας δια της δικαστικής οδού, ...χωρίς να προηγηθεί η διαδικασία ενώπιον του Προϊσταμένου και

⁵³ Παπαστερίου Δ. Κτηματολογικό Δίκαιο, 2013, Γ παρ.21, αρ 46.

⁵⁴ ΕφΑθ 1335/2014 Διαμαντόπουλος Γ. Εφαρμογές Δικαίου του Κτηματολογίου, 2015, σελ 167-168.

τούτο εξυπακούεται λόγω του ότι Κτηματολογικός Δικαστής, αφού νομιμοποιείται να διατάσσει την διόρθωση και μη προδήλων σφαλμάτων που είναι το μείζον, δεν είναι δυνατόν να αποκλείεται η αρμοδιότητά του για το έλασσον, που είναι τα πρόδηλα. Εν τούτοις η δικαστική οδός θα πρέπει να αποφεύγεται ως χρονοβόρα και οικονομικά ασύμφορη»⁵⁵.

8) Διαδικαστικό πλαίσιο υποβολής αίτησης προδήλου σφάλματος και έκδοσης απόφασης επί αυτής.

Η διαδικασία διόρθωσης προδήλου σφάλματος ενώπιον του Κτηματολογικού Γραφείου υλοποιείται δια δύο διαφορετικών κτηματολογικών πράξεων: της αίτησης και της απόφασης του Προϊσταμένου που προκαλείται από την αίτηση⁵⁶.

Ειδικότερα όσον αφορά την αίτηση, αυτή εκφράζει την βούληση συγκεκριμένου προσώπου και αποτελεί όρο για την έκδοση της απόφασης του Προϊσταμένου που θα υλοποιήσει την διόρθωση στα Κτηματολογικά Φύλλα. Απευθύνεται προς το αρμόδιο κτηματολογικό όργανο και πρέπει να περιέχει τα αναγκαία στοιχεία ενός εγγράφου, ήτοι σαφές περιεχόμενο, ημερομηνία και υπογραφή. Μπορεί να υποβληθεί αυτοπροσώπως από τον έχοντα έννομο συμφέρον ή μέσω άλλου νομίμως εξουσιοδοτημένου προσώπου. Επίσης, η αίτηση πρέπει να συνοδεύεται από τα απαραίτητα προς απόδειξη του περιεχομένου της, έγγραφα.

Με την κατάθεσή της αποκτά αριθμό πρωτοκόλλου εισερχομένων πράξεων και καταχωρείται στο Κτηματολογικό Φύλλο στο οποίο αφορά και ειδικότερα στο πεδίο 'εγγραπτές διαδικαστικές πράξεις'. Άλλωστε, τονίζεται ότι κατατίθεται ατελώς. Με την κατάθεση της προκαλείται η έκδοση απόφασης από τον Προϊστάμενο. Πάντως, δεν αποκλείεται να μην εκδοθεί απόφαση παρά την καταχώρηση και πρωτοκόλληση της αίτησης.

Η απόφαση του Προϊσταμένου μπορεί να εκδοθεί είτε αυτεπαγγέλτως είτε κατόπιν αίτησης. Στην περίπτωση που εκδίδεται κατόπιν αίτησης, ο Προϊστάμενος οφείλει να εξετάσει την συνδρομή εννόμου συμφέροντος του αιτούντος και το αδιαμφισβήτητο του προδήλου σφάλματος.

⁵⁵ ΜΠΘ 4308/2009, Μαγουλάς Γ. Κτηματολογικές Εγγραφές, 2016 σελ. 202.

⁵⁶ Παπαστερίου Δ. Κτηματολογικό Δίκαιο, 2013, Γ παρ 21 αριθμοί 19, 20.

Ο Προϊστάμενος μπορεί είτε να κάνει δεκτή την αίτηση, είτε να προβεί σε απόρριψη αυτής. Επίσης, ο Προϊστάμενος μπορεί να σιωπήσει και να μην αποφανθεί επί της αίτησης. Η απόφαση αυτή του Προϊσταμένου αποκτά ξεχωριστό, από την αίτηση, αριθμό πρωτοκόλλου και καταχωρείται αφενός στο πεδίο 'εγγραπτές διαδικαστικές πράξεις' του Κτηματολογικού Φύλλου, όπου συνοπτικά αναφέρεται και το αποτέλεσμα ελέγχου (ολικά δεκτή, μερικά δεκτή, ολικά απορριφθείσα, μερικά απορριφθείσα) αφετέρου στο πεδίο που επηρεάζει η υλοποίηση της αιτούμενης διόρθωσης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ

Δικαστική επίλυση προδήλων σφαλμάτων

Δ.1) Προσφυγή κατά απόφασης Προϊσταμένου - ρύθμιση του άρθρου 18 παρ.2 του ν. 2664/1998

Σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 18, σε περίπτωση που ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου δεν αποφανθεί σε δεκαπέντε εργάσιμες μέρες από την κατάθεση της αίτησης ή αν απορρίψει αυτήν, ο αιτών δικαιούται να προσφύγει στον Κτηματολογικό Δικαστή μέσα σε προθεσμία δεκαπέντε εργάσιμων ημερών από την λήξη της προθεσμίας αυτής ή αφότου έλαβε γνώση της απόρριψης. Την αίτηση αυτή δικαιούται να ασκήσει και ο τρίτος έχων έννομο συμφέρον (συμπέρασμα που προκύπτει από την ευθεία παραπομπή της παρ.2 του άρθρου 18 στις ρυθμίσεις του άρθρου 16 παρ.5).

Στο σημείο αυτό αξίζει να σημειωθεί ότι μετά την τροποποίηση που επέφερε η παρ. 2 § 10 ν. 3481/2006 (ΦΕΚ Α' 162/02-08-2006) στη διάταξη του άρθρου 16 § 5 ν. 2664/1998 δεν προβλέπεται πλέον προθεσμία εντός της οποίας πρέπει να ασκηθούν οι αντιρρήσεις ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή. Μοναδικές εξαιρέσεις στο κανόνα αυτό αποτελούν οι διατάξεις των παρ. 2 των άρθρων 18 και 19.

Η παραπάνω προθεσμία ,ως δικονομική, διέπεται από τους κανόνες των ΚΠολΔ 144επ. Συνεπώς ξεκινά από την επομένη μέρα (έστω και αν δεν είναι εργάσιμη) που έλαβε χώρα το γεγονός που την ενεργοποιεί (δηλαδή η γνώση της απορριπτικής απόφασης του Προϊσταμένου ή της σιωπηρής άρνησής του) και λήγει με το πέρας της τελευταίας ημέρας και αν αυτή είναι εξαιρετέα ή Σάββατο, την ίδια ώρα της αμέσως επόμενης εργάσιμης ημέρας.

Σύμφωνα με το δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 2 του άρθρου 18, η παραπάνω αίτηση καταχωρείται στα Κτηματολογικά Φύλλα στη θέση που καταχωρείται η αγωγή της παρ.2 του άρθρου 13. Σαφής προθεσμία για την εγγραφή της εν λόγω αίτησης στα Κτηματολογικά Φύλλα δεν ορίζεται από τον νομοθέτη. Ως εκ τούτου υποστηρίζονται οι εξής απόψεις:

Για την αγωγή του άρθρου 13 παρ.2 ο νομοθέτης ορίζει ως προθεσμία εγγραφής στα Κτηματολογικά Φύλλα, αυτή των τριάντα ημερών. Όμως το άρθρο 18 παρ. 2 δεν παραπέμπει ρητά σε αυτή την ρύθμιση, αφού αναφέρεται στο άρθρο 13 παρ.2 μόνο για την θέση εγγραφής της αίτησης αντιρρήσεων στο Κτηματολογικό Φύλλο. Εφόσον, λοιπόν, δεν υπάρχει ευθεία παραπομπή σε αυτή την προθεσμία ή δεν ορίζεται κάτι ειδικό, ισχύει ο γενικός κανόνας του ΚΠολΔ 220 παρ. 1, δηλαδή η προθεσμία τριάντα ημερών. Σύμφωνα με το άρθρο ΚΠολΔ 220 παρ. 1 η μη τήρηση της παραπάνω υποχρέωσης, επιφέρει το απαράδεκτο της αγωγής και στην προκειμένη περίπτωση, το απαράδεκτο της αίτησης αντιρρήσεων.

Σύμφωνα με άλλη άποψη, η αίτηση αντιρρήσεων μπορεί να καταχωρηθεί οποτεδήποτε, μέχρι και την εκδίκασή της, χρόνο κατά τον οποίο το Δικαστήριο θα ελέγξει την συνδρομή των προϋποθέσεων για το παραδεκτό της. Επιχείρημα αυτής της άποψης είναι ότι ο νόμος δεν προβλέπει ρητά προθεσμία για την καταχώρηση στα Κτηματολογικά Φύλλα.

Τέλος, σύμφωνα με άλλη, ακόμη επιεικέστερη άποψη, υποστηρίζεται ότι ακόμη και αν η αίτηση αντιρρήσεων δεν έχει καταχωρηθεί στα Κτηματολογικά Φύλλα μέχρι και την ημέρα της συζήτησης, μπορεί να καταχωρηθεί εκ των υστέρων για λόγους επιείκειας⁵⁷.

Η νομότυπη και εμπρόθεσμη καταχώρηση της εν λόγω αίτησης στα Κτηματολογικά Φύλλα, αποδεικνύεται με το αντίστοιχο πιστοποιητικό εγγραφής που εκδίδει το οικείο Κτηματολογικό Γραφείο. Επίσης, πρέπει να επισυνάπτεται απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος και Κτηματολογικό Φύλλο και σε περίπτωση που σωρεύεται αίτημα χωρικών μεταβολών, και Κτηματογραφικό Διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών, αντί του αποσπάσματος Κτηματολογικού Διαγράμματος, συνοδευόμενο από την εισήγηση τοπογράφων του Κτηματολογικού Γραφείου και τοπογραφικό διάγραμμα με τεχνική εισήγηση από ιδιώτη τοπογράφο που περιγράφει την επιδιωκόμενη χωρική μεταβολή. Αντίθετα, παρέλκει η επισύναψη πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ διότι σύμφωνα με το άρθρο 54^α παρ. 5 του ν. 4174/2013, αυτό απαιτείται μόνο για την άσκηση εμπραγμάτων αγωγών και όχι υποβολής αντιρρήσεων⁵⁸.

⁵⁷ ΜΠρΘεσσαλ 27298/2005 ΝΟΜΟΣ.

⁵⁸ «Είναι απαράδεκτη η συζήτηση ενώπιον δικαστηρίου εμπράγματης αγωγής επί ακινήτου, πλην της μονομερούς εγγραφής υποθήκης ή προσημείωσης υποθήκης ή της άρσης κατάσχεσης, αν δεν

Το Δικαστήριο κρίνει κατά την εκούσια διαδικασία σύμφωνα με τις διατάξεις ΚΠολΔ 791 παρ. 2 -5, οι οποίες εφαρμόζονται αναλόγως. Ο σκοπός της διάταξης αυτής είναι να αφαιρέσει από το χώρο των διοικητικών ή ιδιωτικών διαφορών της αμφισβητούμενης δικαιοδοσίας την ανωμαλία, που προκαλείται από την άρνηση του δημόσιου λειτουργού και να επιδιώξει την άρση της ανωμαλίας αυτής με ρυθμιστικά μέτρα της δικαστικής εκουσίας δικαιοδοσίας, έτσι ώστε ταχύτερα, αλλά και δίχως αντιδικία μεταξύ των υπηρεσιών τούτων και των συναλλασσόμενων με αυτές προσώπων, να αποκαθίσταται η απαιτούμενη βεβαιότητα δικαίου και ασφάλειας των συναλλαγών⁵⁹. Έτσι, ο Κτηματολογικός Δικαστής, εδώ, ελέγχει αν ή ρητή ή η σιωπηρή άρνηση του Προϊσταμένου είναι νόμιμη και αιτιολογημένη και αναλόγως δέχεται ή απορρίπτει την αίτηση⁶⁰.

Αντικείμενο της δίκης του άρθρου 791 ΚΠολΔ είναι η άρση της εκκρεμότητας που δημιουργείται από την άρνηση του Προϊσταμένου να απαντήσει επί της αιτήσεως ή της απόρριψης της αίτησης από αυτόν.

Ενεργητικά νομιμοποιούμενος για την υποβολή αντιρρήσεων είναι ο αιτών στην αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος που κατατέθηκε στο Κτηματολογικό Γραφείο και οι διάδοχοι του (καθολικοί ή ειδικοί). Αιτών μπορεί να είναι και κάθε τρίτος, έχων έννομο συμφέρον⁶¹. Ενδεικτικά αναφέρονται ο δανειστής του αιτούντος ή του κληρονόμου του, ο σύνδικος της πτώχευσης υπέρ της ομάδας των πιστωτών, ο συμβολαιογράφος ως συντάξας τη καταχωριστέα πράξη. Επίσης ενεργητικά νομιμοποιούνται στην άσκηση της εν λόγω αίτησης ο Εισαγγελέας Πρωτοδικών ή ο Υπουργός ΠΕΚΑ, ως εποπτεύουσες τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου, αρχές.

Όσον αφορά το δικαίωμα του Προϊσταμένου να ασκήσει την παραπάνω αίτηση, νομολογιακά υποστηρίζεται ότι κάτι δεν τέτοιο δεν είναι δυνατό. Ενδεικτικά παρατίθεται απόσπασμα από την απόφαση 16/2012ΜονΠρΚαρδ: *«μεταξύ της άρνησης του τηρούντος δημόσια βιβλία-υποθηκοφύλακα κατ' άρθρο 791 παρ. 1 ΚΠολΔ να προβεί σε ζητούμενη εγγραφή και της απόφασης του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου ως προς το ότι δε θα προβεί στην αιτούμενη καταχώριση ή διόρθωση υφίσταται μία σημαντική και ουσιώδης διαφορά. Στη μεν περίπτωση*

προσκομισθεί από τον υπόχρεο σε ΕΝ.Φ.Ι.Α. πιστοποιητικό ότι το ίδιο ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. και Φ.Α.Π., κατά περίπτωση, για τα πέντε (5) προηγούμενα έτη», όπως η παράγραφος 5 είχε τροποποιηθεί με την παράγραφο Γ. 4 άρθρου τρίτου ν. 4254/2014(ΦΕΚ Α 85/7.4.2014), και αντικαταστάθηκε ως άνω με το άρθρο 13 § 6 ν. 4474/2017(ΦΕΚ Α 80/6.6.2017), το οποίο ισχύει από 1.1.2017. Το άρθρο 54Α είχε προστεθεί δυνάμει του άρθρου 9 § 2 ν. 4223/2013 (ΦΕΚ Α' 287/31.12.2013).

⁵⁹ Μπέη Κ., Πολιτική Δικονομία, Γενικές αρχές και ερμηνεία των άρθρων, τ. 18, Εκούσια Δικαιοδοσία, Ερμηνεία των άρθρων 782-806, 1990, άρθρ. 791, σ. 651.

⁶⁰ Μαγουλάς Γ. Κτηματολογικές Εγγραφές, 2015, σελ. 196.

⁶¹ Άρθρο 16, παρ.5 εδ.β ν.2664/1998.

του υποθηκοφύλακα πρόκειται για απλή άρνηση, οι λόγοι της οποίας σημειώνονται περιληπτικοί στα σχετικά δημόσια βιβλία, ενώ στην περίπτωση του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου πρόκειται για απόφαση που έχει χαρακτήρα πράξεως "οιονεί δικαστικού οργάνου", το οποίο διενεργεί έλεγχο νομιμότητας. Οι εξουσίες που παρέχονται στον τελευταίο είναι ευρείες, προσομοιάζουσες με τις εξουσίες δικαιοδοτικού οργάνου στα πλαίσια βεβαίως του ελέγχου που του ανατέθηκε. Πέραν δε της δυνατότητας του να αρνηθεί καταχώριση ελέγχοντας τη νομιμότητα, σε αρκετές περιπτώσεις του παρέχεται και περαιτέρω ευχέρεια ενεργειών⁶²»

Διαφορετικό είναι το ζήτημα της άσκησης εκ μέρους του Προϊσταμένου παρέμβασης. Τότε κατ' εξαίρεση και μόνο στην περίπτωση που από την έκβαση της δίκης επηρεάζονται – θίγονται προσωπικά του συμφέροντα, αυτός νομιμοποιείται στην άσκηση παρέμβασης και μάλιστα κύριας. Τέτοιο παράδειγμα αποτελεί η περίπτωση κατά την οποία αυτός απέρριψε αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος για λόγους που σχετίζονται με την από μέρους του είσπραξη δικαιωμάτων.

Κατά της απόφασης του Κτηματολογικού Δικαστή που απορρίπτει την αίτηση μπορούν να ασκηθούν όλα τα ένδικα μέσα στα οποία υπόκειται μία απόφαση της Εκούσιας Διαδικασίας και κυρίως έφεση⁶³. Στην περίπτωση απόρριψης της έφεσης ο ηττηθείς διάδικος διαθέτει ως μοναδικό όπλο πια για την διόρθωση της αρχικής εγγραφής την αίτηση του άρθρου 6 παρ.2 ενώπιον της αμφισβητούμενης – τακτικής διαδικασίας.

Δ.2.) Άσκηση απευθείας αίτησης διόρθωσης προδήλου σφάλματος ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή.

Από την διάταξη του άρθρου 18 παρ. 1 περ ζ προκύπτει ότι για την διόρθωση προδήλου σφάλματος δια της δικαστικής οδού δεν απαιτείται η εκ των προτέρων εκ μέρους του δικαιούχου, υποβολή αίτησης ενώπιον του Κτηματολογικού Γραφείου. Ενδεικτικά και η παραπάνω αναφερόμενη απόφαση του ΕΦΑΘ 1335/2014⁶⁴.

⁶² ΜΠρΚαρδ 16/2012 ΝΟΜΟΣ.

⁶³ ΚΠολΔ 741.

⁶⁴ Διαμαντόπουλος Γ. Εφαρμογές Κτηματολογικού Δικαίου, 2015, σελ 167-168.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε

Ε1) ΣΥΣΧΕΤΙΣΜΟΣ ΑΡΘΡΟΥ 18 ΜΕ ΑΙΤΗΣΗ ΑΡΘΡΟΥ 6 παρ. 3 ν.2664/1998.

Όπως προαναφέρθηκε στην περίπτωση του ζ της παρ.1 άρθρου 18 ν.2664/1998 δεν απαιτείται ως απαραίτητη προϋπόθεση η υποβολή αίτησης διόρθωσης προδήλου σφάλματος ενώπιον του Κτηματολογικού Γραφείου προκειμένου ο έχων έννομο συμφέρον να προσφύγει στον Κτηματολογικό Δικαστή. Η διάταξη αυτή προστέθηκε στο άρθρο 18 δυνάμει του άρθρου 2 παρ. 15 ν. 4164/2013⁶⁵.

Με την διάταξη αυτή επιλύθηκε το ζήτημα που είχε προκύψει πριν την θέσπισή της αναφορικά με την υποχρέωση του προσφεύγοντος ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή να αιτηθεί εκ των προτέρων την διόρθωση του προδήλου σφάλματος των εγγραφών εξωδικαστικά. Αναλυτικότερα, πριν την εν λόγω προσθήκη στο άρθρο 18 παρ. 1 υποστηριζόταν από την νομολογία και οι δύο απόψεις. Δηλαδή, κατά μία άποψη προκειμένου να τεθεί σε εφαρμογή η δικαστική επίλυση της διόρθωσης του προδήλου σφάλματος, αναγκαία προϋπόθεση ήταν η προηγουμένως κατάθεση αίτησης ενώπιον του Κτηματολογικού Γραφείου. Η άποψη αυτή στηρίχθηκε στην Αιτιολογική Έκθεση του ν. 3728/2008⁶⁶. Το αντλούμενο

⁶⁵ Εισηγητική έκθεση του ν. 4164/2013: «Με την παρ. 15 του άρθρου 2 συμπληρώνεται η παρ. 1 του άρθρου 18 του ν. 2664/1998, που αφορά στη διόρθωση πρόδηλων σφαλμάτων των κτηματολογικών εγγραφών και προστίθεται διάταξη, σύμφωνα με την οποία η υποβολή αίτησης διόρθωσης προδήλου σφάλματος δεν συνιστά αναγκαία προδικασία για την υποβολή και συζήτηση ενώπιον του δικαστηρίου αγωγών και αιτήσεων διόρθωσης των κτηματολογικών εγγραφών, αρχικών και μεταγενέστερων, κατά τις διατάξεις του νόμου αυτού. Η συγκεκριμένη προσθήκη είναι αναγκαία λόγω ερμηνευτικών ζητημάτων που προέκυψαν από το συνδυασμό των διατάξεων του άρθρου 18 και των λοιπών διατάξεων του πέμπτου κεφαλαίου του ν. 2664/1998».

⁶⁶ Αιτιολογική Έκθεση του ν. 3728/2008 για το άρθρο 28 ορίζεται ότι «Με τον ν. 3481/2006 επήλθε μια σοβαρή αλλαγή στο καθεστώς διορθώσεως των αρχικών εγγράφων στο κτηματολόγιο και δη προς δύο κατευθύνσεις: α) Αφενός εξειδικεύθηκε και διερευνήθηκε η έννοια των πρόδηλων σφαλμάτων, τα οποία διορθώνονται από τον προϊστάμενο του κτηματολογικού γραφείου χωρίς δικαστική διαδικασία, και β) αφετέρου απλουστεύθηκε η δικαστική διαδικασία για τη διόρθωση της εγγραφής με την ένδειξη «άγνωστου ιδιοκτήτη», με την πρόβλεψη ότι εφαρμοστέα εν προκειμένω είναι η διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας. Έτσι, διορθώσεις εγγράφων με την ένδειξη «άγνωστου ιδιοκτήτη» μπορεί να διενεργούνται είτε με τη διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος, εφόσον συντρέχουν οι σχετικές προϋποθέσεις, είτε με την προσφυγή στην εκούσια δικαιοδοσία. Για τη διόρθωση μιας εγγραφής με την ένδειξη άγνωστου ιδιοκτήτη με τη διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος απαιτείται κατά κανόνα συναίνεση του Ελληνικού Δημόσιου. Η συναίνεση αυτή, για λόγους που αφορούν στις υπηρεσίες του Δημοσίου, είτε δεν δίδεται ποτέ, είτε απαιτεί τόσο χρόνο, ώστε να καθίσταται γράμμα κενό η σχετική πρόβλεψη στον νόμο. Εξαιρετικά η συναίνεση αυτή δεν απαιτείται όταν συντρέχει η προϋπόθεση της υποπερίπτωσης αα' της περιπτώσεως β' της παραγράφου 1 του άρθρου 18 του ν.2664/1998, όπως η διάταξη αυτή τροποποιήθηκε και ισχύει με την παράγραφο 11 του άρθρου 2 του ν.3481/2006. Κάθε άλλη περίπτωση καταλήγει στα δικαστήρια, με συνέπεια, λόγω του μικρού αριθμού των κτηματολογικών δικαστών, τα πινάκια της εκούσιας δικαιοδοσίας να υπερφορτώνονται και η επίλυση των υποθέσεων να βραδύνει. Παρατηρήθηκε όμως ότι ο μεγαλύτερος αριθμός των υποθέσεων που καταλήγουν στα δικαστήρια αφορά σε περιπτώσεις

επιχείρημα αυτής της πλευράς της νομολογίας από την εν λόγω Αιτιολογική Έκθεση ήταν η αποσυμφόρηση των δικαστηρίων. Κατά μία άλλη άποψη, η οποία εντέλει επισφραγίστηκε και νομοθετικά, δυνάμει του ν. 4164/2013, ο αιτών μπορεί να προσφύγει απευθείας ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή χωρίς να ακολουθήσει την προδικασία της υποβολής εξωδικαστικής αίτησης διόρθωσης προδήλου σφάλματος. Έτσι, σε περίπτωση ακινήτου 'άγνωστου ιδιοκτήτη' κρίθηκε το εξής: «Έτσι σε περίπτωση που στις πρώτες εγγραφές έχει αναγραφεί το ποσοστό συγκυριότητας κάποιου δικαιούχου ανακριβώς, ήτοι κατώτερο αυτού που αναγράφεται στον ήδη καταχωρημένο τίτλο κτήσης του, το δε επιπλέον ποσοστό έχει καταχωρηθεί υπό την ένδειξη «άγνωστος», ο δικαιούχος αυτού, αντί να ζητήσει τη διόρθωση με την διαδικασία του άρθρου 6 παρ.3 του Ν.2664/1998, δεν αποκλείεται να ζητήσει ταύτη ως διόρθωση προδήλου, χωρίς μάλιστα τη συναίνεση του Ελληνικού Δημοσίου εφόσον ο τίτλος κτήσης του είναι δημόσιο έγγραφο, νομίμως μεταγραφέν⁶⁷».

Ειδικότερα, η αίτηση επί του Κτηματολογικού Δικαστή δυνάμει του άρθρου 6 παρ. 3 αφορά στην περίπτωση όπου στο πεδίο 'κυριότητα' του Κτηματολογικού Φύλλου εμφανίζεται η ένδειξη 'άγνωστος ιδιοκτήτης'. Ενεργητικά νομιμοποιούμενος είναι ο ισχυριζόμενος ότι έχει εγγραπτό δικαίωμα στο Κτηματολογικό Φύλλο.

Η αίτηση κατατίθεται ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή στην τοπική αρμοδιότητα του οποίου βρίσκεται το επίδικο ακίνητο. Δικάζει κατά την Εκούσια Δικαιοδοσία. Εντός είκοσι (20) ημερών, επί ποινή απαραδέκτου της αίτησης, αυτή καταχωρείται στο Κτηματολογικό Φύλλο του ακινήτου και κοινοποιείται στο Ελληνικό Δημόσιο, με επιμέλεια του αιτούντος.

Η νομότυπη και εμπρόθεσμη καταχώρηση της εν λόγω αίτησης στα Κτηματολογικά Φύλλα, αποδεικνύεται με το αντίστοιχο πιστοποιητικό εγγραφής που εκδίδει το οικείο Κτηματολογικό Γραφείο. Επίσης, πρέπει να επισυνάπτεται απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος και Κτηματολογικό Φύλλο και σε περίπτωση που σωρεύεται αίτημα χωρικών μεταβολών, και Κτηματογραφικό Διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών, αντί του αποσπάσματος Κτηματολογικού Διαγράμματος, συνοδευόμενο από την εισήγηση τοπογράφων του Κτηματολογικού Γραφείου και τοπογραφικό διάγραμμα με τεχνική εισήγηση από ιδιώτη τοπογράφο

που θα μπορούσαν επίσης να επιλύονται με τη διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος χωρίς τη συναίνεση του Δημοσίου, είτε διότι πρόκειται για διαμερίσματα πολυκατοικιών που δεν δηλώθηκαν, και στα οποία το Δημόσιο δεν έχει δικαίωμα, είτε διότι το ίδιο το Δημόσιο είχε παραχωρήσει το ακίνητο στον ιδιώτη ή στους δικαιοπαρόχους του. Κρίνεται επομένως σκόπιμο, προκειμένου να επιλύονται γρήγορα και ανέξοδα οι υποθέσεις των πολιτών, αλλά και προκειμένου τα δικαστήρια να απασχολούνται με εκείνες μόνο τις υποθέσεις, που χρήζουν της δικαστικής μεσολάβησης, να υπαχθούν οι περιπτώσεις αυτές στη διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος, για την οποία δεν χρειάζεται η συναίνεση του Δημοσίου».

⁶⁷ ΜΠΘ 29831/2007 ΝΟΜΟΣ.

που περιγράφει την επιδιωκόμενη χωρική μεταβολή. Αντίθετα, παρέλκει η επισύναψη πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ διότι σύμφωνα με το άρθρο 54^α παρ. 5 του ν. 4174/2013, αυτό απαιτείται μόνο για την άσκηση εμπραγμάτων αγωγών και όχι υποβολής αντιρρήσεων.

Σε περίπτωση τελεσιδικίας της απόφασης που δέχεται κατ' ουσία την παραπάνω αίτηση, διορθώνονται οι αρχικές εγγραφές κατά το διατακτικό της. Σε περίπτωση τελεσίδικης απόρριψης, ο αιτών δικαιούται να ασκήσει την αγωγή του 6 παρ.2 με παθητικά νομιμοποιούμενο το Ελληνικό Δημόσιο. Σημειώνεται ότι η απόφαση κοινοποιείται στον Εισαγγελέα Πρωτοδικών και καθίσταται τελεσίδικη με την άπρακτη παρέλευση της προθεσμίας ασκήσεως έφεσης από αυτόν. Η παραπάνω προθεσμία άρχεται από την επομένη της ημερομηνίας επίδοσης.

Ειδική περίπτωση είναι αυτή κατά την οποία ο αιτών επικαλείται ως αιτία κτήσης την έκτακτη χρησικτησία. Μετά την τροποποίηση του εν λόγω άρθρου από τον ν. 4164/2013, οι υποθέσεις αυτές υπάγονται στο πεδίο εφαρμογής της παρ. 2 του άρθρου 6 και δικάζονται κατά την τακτική διαδικασία. Απευθύνονται δε κατά του Ελληνικού Δημοσίου⁶⁸.

E2) ΣΥΣΧΕΤΙΣΜΟΣ ΑΡΘΡΟΥ 18 ΜΕ ΑΙΤΗΣΗ ΑΡΘΡΟΥ 6 παρ. 8 v.2664/1998.

Με βάση τη διάταξη του άρθρου 6 παρ. 8 ο δικαιούχος καταχωρηθείς εγγραπτέου δικαιώματος στις αρχικές εγγραφές, ο διάδοχος του και όχι ο έχων έννομο συμφέρον⁶⁹, μπορεί να ζητήσει με αίτησή του ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή, ο οποίος δικάζει κατά την Εκούσια Δικαιοδοσία, τη διόρθωση στοιχείων πρώτης εγγραφής, περιγραφικών και γεωμετρικών τα οποία δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 20^α. Προθεσμία άσκησης της είναι η γενική προθεσμία της παραγράφου 2 του εν λόγω άρθρου. Αυστηρή προϋπόθεση που θέτει το άρθρο στο εδάφιο β της παραγράφου 8 είναι ότι, επί ποινή απαραδέκτου, με την εν λόγω αίτηση δεν πρέπει να αμφισβητούνται τα όρια όμορων ακινήτων ή τα δικαιώματα τρίτων προσώπων επί αυτών.

Ειδικότερα, περιγραφικά στοιχεία πρώτης εγγραφής ενδεικτικά μπορεί να είναι η αιτία κτήσης, το είδος δικαιώματος, η ύπαρξη ή όχι παρακολουθήματος, η διαγραφή ανύπαρκτης ιδιοκτησίας, η συμπλήρωση των τίτλων κτήσης.

Η διατύπωση της διάταξης είναι αρκετά ευρεία και καταλαμβάνει μεγάλο αριθμό περιπτώσεων. Ενδεικτικά, θα μπορούσε να αφορά στοιχεία όπως το είδος της ιδιοκτησίας (οριζόντιας ή κάθετης), το είδος του δικαιώματος, το είδος του τίτλου κτήσης κλπ.

⁶⁸ Μαγουλάς Γ. Κτηματολογικές Εγγραφές, 2015, σελ 116.

⁶⁹ Μαγουλάς ο.π, σελ 148 με τις εκεί παραπομπές.

Ο νομοθέτης με την διάταξη αυτή θέλησε να καλύψει όλες εκείνες τις περιπτώσεις που δεν μπορούν να υπαχθούν στις ρυθμίσεις των άρθρων 18 και 19 του ν.2664/1998⁷⁰.

Την εν λόγω αίτηση νομιμοποιείται ενεργητικά να καταθέσει μόνο ο εμφανιζόμενος στο Κτηματολογικό Φύλλο ως δικαιούχος (και ο καθολικός ή ειδικός του διάδοχος). Δεν νομιμοποιείται ενεργητικά οποιοσδήποτε έχει έννομο συμφέρον⁷¹. Η αίτηση πρέπει να καταχωρηθεί στο Κτηματολογικό Φύλλο του ακινήτου στο οποίο αφορά, εντός δεκαπέντε ημερών επί ποινή απαραδέκτου. Επιπλέον, πρέπει να προσάγεται, επί ποινή απαραδέκτου, κατά την συζήτηση, απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος και Κτηματολογικό Φύλλο. Σε περίπτωση, που η αίτηση αφορά σε γεωμετρική μεταβολή απαιτείται Κτηματογραφικό Διάγραμμα, τοπογραφικό διάγραμμα από ιδιώτη τοπογράφο στο οποία να περιγράφεται η επιδιωκόμενη χωρική μεταβολή και εισήγηση από τους τοπογράφους του οικείου Κτηματολογικού Γραφείου. Αντίθετα, δεν απαιτείται η επισύναψη πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ⁷².

Και στις περιπτώσεις που υπάγονται στην εν λόγω διάταξη, σύμφωνα με τα παραπάνω, δεν απαιτείται η κατάθεση αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος ενώπιον του οικείου Κτηματολογικού Γραφείου.

Η διόρθωση που διατάσσει η απόφαση επί αιτήσεως του άρθρου 6 παρ.8 υλοποιείται στα Κτηματολογικά Φύλλα με την τελεσίδικη επιδίκασή της, εφόσον το περιεχόμενο της γίνεται δεκτό από το Δικαστήριο. Άλλωστε η εν λόγω απόφαση καθίσταται τελεσίδικη με την άπρακτη παρέλευση της προθεσμίας των τριάντα (30) ημερών ή εξήντα (60) ημερών αν ο διάδικος μένει στο εξωτερικό ή είναι αγνώστου διαμονής(ΚΠολΔ 518). Η παραπάνω προθεσμία ξεκινάει από την επίδοση της απόφασης, στους συμμετέχοντες στη δίκη διαδίκους, και στον Εισαγγελέα Πρωτοδικών.

Σε περίπτωση απόρριψης της αίτησης πρωτόδικα, ο αιτών δικαιούται να την προσβάλλει ασκώντας έφεση ή αναίρεση. Το δικόγραφο κοινοποιείται στον Εισαγγελέα Εφετών η στον Εισαγγελέα Αρείου Πάγου αντίστοιχα. Σε περίπτωση αμετάκλητης απόρριψης της αίτησης για ουσιαστικό λόγο, ο αιτών δικαιούται να εγείρει την αγωγή του άρθρου 6 παρ.2. Τέλος, σε περίπτωση απόρριψης της αίτησης για μη ουσιαστικό λόγο, ο αιτών μπορεί να επανέλθει με νέα αίτηση.

⁷⁰ Μαγουλάς Γ.Κτηματολογικές Εγγραφές, 2015, σελ 144.

⁷¹ Μαγουλάς Γ. Κτηματολογικές Εγγραφές, 2015, σελ 148 με τις εκεί παραπομπές.

⁷² ο.π. υποσημείωση αρ.56 για ΕΝΦΙΑ.

ΕΠΙΛΟΓΟΣ

Η εξωδικαστική διόρθωση των προδήλων σφαλμάτων που προβλέπεται και ρυθμίζεται στο άρθρο 18 του ν.2664/1998 αποτελεί μία καινοτόμο ρύθμιση η οποία προάγει την ταχύτητα των συναλλαγών και την άμεση εξυπηρέτηση του πολίτη με την έννοια ότι εξοικονομεί χρόνο και δαπάνες καθιστώντας δυνατή την επίλυση προβλημάτων σχετικών με τα δηλωθέντα δικαιώματα στο Κτηματολόγιο, άνευ προσφυγής ενώπιον των Δικαστηρίων.

Επιπλέον, αποτελεί εργαλείο στα χέρια των Προϊσταμένων των Κτηματολογικών Γραφείων αφού τους δίνει την ευχέρεια να προβούν σε διορθώσεις των ανακριβών εγγραφών που έχουν εμφιλοχωρήσει στα Κτηματολογικά Φύλλα, με τρόπο άμεσο και αποτελεσματικό, είτε αυτεπάγγελτα, είτε κατόπιν αίτησης του ενδιαφερόμενου.

Η διατύπωση της διάταξης επιτρέπει και προάγει την εφαρμογή της σε ένα αρκετά ευρύ πεδίο και αφενός επαφίεται στον εκάστοτε Προϊστάμενο η ορθή και συνετή κρίση για την επίλυση των προβλημάτων που προκύπτουν, αφετέρου απονέμεται στον δικαιούχο ένδικη προστασία με την δυνατότητα επιλογής της δικαστικής οδού επίλυσης των προβλημάτων είτε σε δεύτερο χρόνο με την υποβολή αντιρρήσεων του άρθρου 18 παρ. 2, (αφού δηλαδή έχει κατατεθεί ενώπιον του Κτηματολογικού Γραφείου αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος και έχει απορριφθεί ή ο Προϊστάμενος έχει σιωπήσει), είτε σε πρώτο χρόνο με την προσφυγή ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή (άρθρο 6 παρ. 3 και 8), ο οποίος δικάζει κατά την Εκούσια Δικαιοδοσία, μια διαδικασία δηλαδή λιγότερο δαπανηρή και χρονοβόρα σε σχέση με την αμφισβητούμενη διαδικασία.

Στην πράξη, δεδομένου ότι στα Κτηματολογικά Φύλλα έχει εμφιλοχωρήσει μεγάλος αριθμός σφαλμάτων, ο θεσμός της εξωδικαστικής επίλυσης τους είναι ζωντανός και κρίνεται απαραίτητος. Ενισχυτικός λόγος της σπουδαιότητας του είναι το μηδενικό κόστος αφού ο αιτών δεν υποχρεούται να καταβάλλει τέλη, πάγια ή αναλογικά. Σημειώνεται όμως ότι απαιτείται η αίτηση να συνοδεύεται από αποδεικτικά ,για το περιεχόμενο της έγγραφα, όπως πιστοποιητικά από το οικείο Υποθηκοφυλακείο ή αντίγραφα τίτλων τα οποία απαιτούν την καταβολή εξόδων, γεγονός που δεν πλήττει σοβαρά την χρησιμότητα του θεσμού αφού οι απαιτούμενες δαπάνες είναι σημαντικά μειωμένες σε σχέση με τις αντίστοιχες απαιτούμενες για την προσφυγή ενώπιον των Δικαστηρίων.