

ΑΠΟΦΑΣΗ 11169/2021

(γενικός αριθμός κατάθεσης αίτησης:/08-09-2020)

(ειδικός αριθμός κατάθεσης αίτησης:..../08-09-2020)

ΤΟ ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΟΥΣΙΑΣ ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑΣ

ΣΥΓΚΡΟΤΗΘΗΚΕ από την Αναπληρωματική Κτηματολογική Δικαστή, Πηνελόπη Κεχαγιόγλου, Πρωτοδίκη, που ορίστηκε με την υπ'αρ. 37/2019 απόφαση του Τριμελούς Συμβουλίου Διεύθυνσης του Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης και τη Γραμματέα Ελευθερία Κίσκιρα.

ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕ δημόσια στο ακροατήριό του στις 27 Μαΐου 2021, για να δικάσει τη με γενικό αριθμό κατάθεσης/08-09-2020 και με ειδικό αριθμό κατάθεσης/08-09-2020 αίτηση με αντικείμενο τη διόρθωση ανακριβούς εγγραφής στο κτηματολογικό βιβλίο η οποία είχε προσδιοριστεί να εκδικαστεί κατά τη δικάσιμο της 16-02-2021, πλην όμως η συζήτησή της ματαιώθηκε λόγω της αναστολής της λειτουργίας των Δικαστηρίων {Δ1α/Γ.Π. Οικ. 9147/10-02-2021 Απόφαση των Υπουργών Οικονομικών Ανάπτυξης και Επενδύσεων Προστασίας του Πολίτη Εθνικής Άμυνας - Υγείας - Δικαιοσύνης (ΦΕΚ Β/534/10-02-2021) σε συνδυασμό με το άρθρο 158 παρ. 1 Ν 4764/2020 και την υπ' αρ. 59/2021 Πράξης του Τριμελούς Συμβουλίου Διεύθυνσης του Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης}, φέρεται δε προς συζήτηση για τη δικάσιμο που αναφέρεται στην αρχή της παρούσας δυνάμει της με αριθμό/04-03-2021 πράξης επαναπροσδιορισμού ορισμού δικασίμου της Προέδρου του Τριμελούς Συμβουλίου Διεύθυνσης του Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης (άρθρο 74 παρ. 2 Ν 4690/2020):

ΤΗΣ ΑΙΤΟΥΣΑΣ: του κατοίκου Θεσσαλονίκης οδός, με ΑΦΜ, που παραστάθηκε δια της πληρεξούσιας δικηγόρου της Ελένης -Παναγιώτας Στεργιοπούλου (Α.Μ. ΔΣΘ 11625), η οποία κατέθεσε προτάσεις.

ΚΑΤΑ ΤΗ ΣΗΜΕΡΙΝΗ δημόσια συζήτηση της υπόθεσης, η οποία ορίστηκε, δυνάμει της με αριθμό/04-03-2021 πράξης επαναπροσδιορισμού ορισμού δικασίμου της Προέδρου του Τριμελούς Συμβουλίου Διεύθυνσης του Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, η πληρεξούσια δικηγόρος της αιτούσας ζήτησε να γίνουν δεκτά όσα αναφέρονται στα πρακτικά δημόσιας συνεδρίασης του Δικαστηρίου τούτου και στις έγγραφες προτάσεις της.

ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ

ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 6 παρ.3α του ν.2664/1998, όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του με το άρθρο 2 παρ.3 του ν.4164/2013 προβλέπεται ότι «Στην περίπτωση των αρχικών εγγραφών με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» κατά την έννοια της παραγράφου 1 του άρθρου 9, όταν ζητείται η διόρθωση αντί της προβλεπόμενης στην παράγραφο 2 αγωγής, η διόρθωση μπορεί να ζητηθεί με αίτηση εκείνου που ισχυρίζεται ότι έχει εγγραπτεό στο Κτηματολόγιο δικαίωμα, η οποία υποβάλλεται ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή της τοποθεσίας του ακινήτου και, μέχρις ότου ορισθεί αυτός, στο Μονομελές Πρωτοδικείο της τοποθεσίας του ακινήτου που δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας. Εντός προθεσμίας είκοσι (20) ημερών από την κατάθεση της αιτήσεως του πρώτου εδαφίου και επί ποινή απαραδέκτου, η αίτηση αυτή κοινοποιείται από τον αιτούντα στο Ελληνικό Δημόσιο και εγγράφεται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου. Τα ανωτέρω ισχύουν και στην περίπτωση της κύριας παρέμβασης. Εάν στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου έχουν ήδη καταχωρισθεί και άλλες αιτήσεις ή κύριες παρεμβάσεις με αντίστοιχο περιεχόμενο, η μεταγενέστερη αίτηση κοινοποιείται από τον αιτούντα επί ποινή απαραδέκτου και εντός της ως άνω προθεσμίας στους προηγούμενους αιτούντες ή κυρίως παρεμβαίνοντες. Η κοινοποίηση της αιτήσεως στις ανωτέρω περιπτώσεις γίνεται με επίδοση επικυρωμένου αντιγράφου της. Εφόσον η αίτηση γίνει τελεσιδικώς δεκτή, διορθώνεται η εγγραφή. Εάν η αίτηση απορριφθεί ως νομικά ή ουσιαστικά αβάσιμη, ο αιτών μπορεί να ασκήσει αγωγή κατά του Ελληνικού Δημοσίου υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 2. Η κατάθεση και κοινοποίηση, σύμφωνα με τα παραπάνω, της αίτησης για τη διόρθωση της εγγραφής διακόπτει την προθεσμία για την έγερση της αγωγής της παραγράφου 2. Η προθεσμία που διακόπηκε θεωρείται σαν να μη διακόπηκε, αν ο αιτών παραιτηθεί από την αίτηση ή αν αυτή απορριφθεί τελεσιδικώς για οποιονδήποτε λόγο. Αν ο δικαιούχος ασκήσει κατά του Ελληνικού Δημοσίου την αγωγή της παραγράφου 2 μέσα σε έξι (6) μήνες από την παραίτηση από την αίτηση ή από την τελεσιδική απόρριψη της, θεωρείται ότι η προθεσμία διακόπηκε με την κατάθεση και κοινοποίηση της αίτησης αυτής». Ωστόσο, σύμφωνα με την παρ.βββ) του άρθρου 6 του ν.2664/1998, όπως κατά τα ανωτέρω τροποποιήθηκε προβλέπεται ότι «Κατ' εξαίρεση όσων ορίζονται στην περίπτωση α, όταν πρόκειται για διόρθωση αρχικής εγγραφής επί γεωτεμαχίου με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» κατά την έννοια της παραγράφου 1 του άρθρου 9 και ο δικαιούχος επικαλείται ως τίτλο κτήσης την έκτακτη χρησικτησία, ασκείται η αγωγή της παραγράφου 2 που απευθύνεται κατά του Ελληνικού Δημοσίου». Θα πρέπει, πάντως, να σημειωθεί ότι κατά τη γραμματική και τελεολογική ερμηνεία της ανωτέρω διάταξης, και λαμβανομένης υπ' όψιν της διάκρισης στο πεδίο του κτηματολογικού δικαίου του όρου « γεωτεμάχιο» από τον όρο «οριζόντια ιδιοκτησία», η ανωτέρω εξαίρεση δεν μπορεί να κριθεί ως εφαρμοστέα στην περίπτωση που η διόρθωση αρχικής εγγραφής με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» με επικαλούμενο τίτλο κτήσης του προσβαλλόμενου δικαιώματος τη χρησικτησία αφορά σε νομίμως συνεστημένη οριζόντια ιδιοκτησία, ώστε στην περίπτωση αυτή η

σχετική αίτηση να εκδικάζεται κατά την εκούσια δικαιοδοσία. Σύμφωνα, δε, με την περίπτωση στ' της παρ.3 που προστέθηκε με το άρθρο 37 παρ.2 Ν.4315/2014 (ΦΕΚ Α 269/24.12.2014) «Όταν ο τίτλος κτήσης του δικαιώματος που προσβάλλεται με την ανακριβή εγγραφή και για το οποίο ζητείται η διόρθωση είναι χρησικτησία, η συμπλήρωση της νομής υπολογίζεται κατά το χρόνο άσκησης της αγωγής της παραγράφου 2 ή της αίτησης της περίπτωσης α της παρούσας παραγράφου, υπό την επιφύλαξη των οριζομένων στην υποπερίπτωση ββ' της ίδιας περίπτωσης της παρούσας παραγράφου και εντός της προθεσμίας που ορίζεται στις περιπτώσεις α' και β* της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου. Η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου εφαρμόζεται και στις αγωγές και αιτήσεις που ασκήθηκαν πριν από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου υπό την προϋπόθεση ότι δεν έχουν ακόμη συζητηθεί σε πρώτο ή δεύτερο βαθμό. Οι διατάξεις των προηγούμενων δύο εδαφίων δεν θίγουν τις σχετικές διατάξεις που ισχύουν για το Δημόσιο και ιδίως εκείνες των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 1 του άρθρου 4 του ν. 3127/2003». Περαιτέρω, ζήτημα γεννάται, αν με την εν λόγω αίτηση του άρθρου 6 παρ. 3 μπορεί να περιληφθεί και αίτημα αναγνώρισης του εμπράγματος δικαιώματος, πέραν της διόρθωσης της ανακριβούς εγγραφής. Ειδικότερα, αντικείμενο της δίκης αυτής είναι η διαπίστωση της ύπαρξης του σχετικού εγγραπτεύου δικαιώματος του αιτούντος και η διόρθωση της ανακριβούς πρώτης εγγραφής σύμφωνα με αυτή τη διαπίστωση, χωρίς τη διάγνωση κανενός αμφισβητούμενου δικαιώματος, αφού η εγγραφή «άγνωστου ιδιοκτήτη» δεν ενέχει τέτοια αμφισβήτηση αλλά ακριβώς την έλλειψη διαπίστωσης του υπάρχοντος δικαιώματος. Συνακόλουθα του παραπάνω αντικειμένου της δίκης είναι τα εξής: α) Ο νόμος δεν προβλέπει την απεύθυνση της ως άνω αίτησης εναντίον οποιουδήποτε, όπως του Ελληνικού Δημοσίου, του Ο.Κ.Χ.Ε., του Προϊσταμένου του οικείου Κτηματολογικού Γραφείου ή άλλου, αν τυχόν δε απευθυνθεί αυτή εναντίον τρίτου, δεν καθίσταται ο τελευταίος διάδικος από το γεγονός και μόνον τούτο και β) δεν απαιτείται να ζητηθεί με την εν λόγω αίτηση η αναγνώριση δικαιώματος που προσβάλλεται με την ανακριβή πρώτη εγγραφή στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου, ούτε να περιληφθεί αντίστοιχη διάταξη στην απόφαση που θα εκδοθεί, καθώς αντικείμενο της δίκης που ανοίγεται δεν είναι η αυθεντική διάγνωση δικαιώματος που αμφισβητείται, ανεξαρτήτως του ότι ελέγχεται ως προϋπόθεση η ύπαρξη συγκεκριμένου δικαιώματος για τη ζητούμενη διόρθωση της ανακριβούς πρώτης εγγραφής, χωρίς όμως να καλύπτεται με ισχύ δεδικασμένου(βλ. και Αρβανιτάκη σε Κεραμέα/Κονδύλη/Νίκα, ΕρμΚπολΔ, εισαγ. άρθρ. 739-866, παρ. 10 και 11). Γι' αυτό, άλλωστε, η προαναφερόμενη διάταξη του άρθρου 6 παρ. 3 του Ν.2664/1998, όπως αντικαταστάθηκε από τη διάταξη του άρθρου 2 παρ. 2 του Ν.3481/2006, αναφέρεται μόνο στη διόρθωση της πρώτης εγγραφής και όχι και στην αναγνώριση του δικαιώματος που προσβάλλεται με την εγγραφή αυτή, όπως προβλέπει η διάταξη του άρθρου 6 παρ. 2 του Ν. 2664/1998 στο πλαίσιο της αμφισβητούμενης δικαιοδοσίας (βλ.ενδεικτικά ΑΠ 1020/2018 ΤΝΠ Νόμος, ΑΠ 74/2015 ΤΝΠ Νόμος, ΑΠ 1500/2013 ΤΝΠ Νόμος, ΕφΑΘ 2290/2011

ΤΝΠ Νόμος). Επομένως το αίτημα της αίτησης, που δικάζεται με την εκούσια δικαιοδοσία, είναι μόνον η διόρθωση του κτηματολογικού φύλλου και όχι η αναγνώριση της κυριότητας του αιτούντος. Τέλος, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 6παρ.3ε του ν.2664/1998 που προστέθηκε με το ν.4164/2013 (άρθρο 2 παρ.4), προβλέπεται ότι «Για τη συζήτηση ενώπιον δικαστηρίου αγωγών και αιτήσεων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 2 και στην παρούσα παράγραφο, προσκομίζεται, με ποινή απαραδέκτου, αντίγραφο κτηματολογικού φύλλου και απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος του ακινήτου στο οποίο αφορά η διόρθωση. Σε περίπτωση που το αίτημα της αγωγής ή της αίτησης διόρθωσης αφορά σε αλλαγές και στα κτηματολογικά διαγράμματα, κατά τη συζήτηση της αγωγής ή της αίτησης και με ποινή απαραδέκτου, αντί του αποσπάσματος του κτηματολογικού διαγράμματος προσκομίζεται τοπογραφικό διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών, στο οποίο αποτυπώνεται η όποια γεωμετρική μεταβολή επέρχεται με την αιτούμενη διόρθωση. Στην τελευταία περίπτωση προσκομίζεται, με ποινή απαραδέκτου, και η εισήγηση του Κτηματολογικού Γραφείου ή, εάν αυτό δεν έχει συσταθεί και το υφιστάμενο Υποθηκοφυλακείο εξακολουθεί να λειτουργεί μεταβατικά ως Κτηματολογικά Γραφείο, της εταιρείας «..... ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», όπως αυτή μετονομάζεται, για τη συνδρομή των τεχνικών προϋποθέσεων της απεικόνισης της γεωμετρικής μεταβολής που επέρχεται με την αιτούμενη διόρθωση στα κτηματολογικά διαγράμματα».

Περαιτέρω, από το συνδυασμό των άρθρων 953, 954, 1002 και 1117 ΑΚ, 1 και 14 του ν. 3741/1929 και 1 και 2 του ν.δ. 1024/1971 "περί διηρημένης ιδιοκτησίας επί οικοδομημάτων ανεγειρόμενων επί ενιαίου οικοπέδου" προκύπτει, ότι, εκτός από τις περιπτώσεις σύστασης οροφοκτησίας με βάση τη διάταξη του άρθρου 480 Α του Κ.Πολ.Δ, που προστέθηκε με το άρθρο 11 του ν. 1562/1985 ή τις διατάξεις των άρθρων 1 και 6 του τελευταίου νόμου, χωριστή κυριότητα σε όροφο οικοδομής ή σε διαμέρισμα ορόφου μπορεί να συσταθεί μόνο με δικαιοπραξία του κυρίου ή των συγκυρίων του όλου ακινήτου, δηλαδή, είτε με σύμβαση του κυρίου και του αποκτώντος, είτε με σύμβαση μεταξύ των συγκυρίων του όλου ακινήτου, είτε με διάταξη τελευταίας βούλησης, όχι όμως και με τακτική ή έκτακτη χρησικτησία, η οποία είναι δυνατή μόνο επί συνεστημένης ήδη χωριστής κυριότητας ορόφου ή διαμερίσματος. Η σύσταση, εξάλλου, της οροφοκτησίας περιβάλλεται τον τύπο του συμβολαιογράφου εγγράφου και της μεταγραφής. Η τέτοια χωριστή ιδιοκτησία δημιουργείται αυτομάτως και όταν ο ιδιοκτήτης ολόκληρης οικίας εκποιεί ορόφους ή διαμερίσματα, αφού συντρέχει ο ίδιος δικαιολογητικός λόγος, χωρίς να απαιτείται κατάρτιση ιδιαίτερης συμβάσεως γι' αυτήν και μεταγραφής, ούτε και διπλή μεταγραφή, αφού δεν πρόκειται περί δύο διαφορετικών συμβάσεων περιεχομένων στο ίδιο έγγραφο ώστε να απαιτείται ιδιαίτερη μεταγραφή της κάθε μίας (βλ. ΑΠ 1226/2003 ΤΝΠ Νόμος, ΕφΘρακ 196/2009 ΤΝΠ Νόμος, Εφθεσ 47/2007 ΤΝΠ Νόμος, αντίθετη ΕφΠειρ 901/2001 Ε.Δ.Πολ. 2002.45, ΕφΝαυπλ 135/1998 ΕλλΔνη 39.1394 που δέχονται ότι προκειμένου τα διαμερίσματα πολυώροφης οικοδομής να είναι

δεκτικά συστάσεως χωριστών εμπραγμάτων δικαιωμάτων, απαιτείται διπλή μεταγραφή, δηλαδή τόσο της συστατικής της οροφοκτησίας πράξεως, όσο και του μεταβιβαστικού της κυριότητας τίτλου). Δεν μπορεί, επομένως, κατά νόμο να αποκτηθεί κυριότητα με χρησικτησία, τακτική ή έκτακτη, σε τμήμα, όροφο ή δωμάτιο του όλου ακινήτου, ακόμη και αν το τμήμα αυτό είναι αυτοτελές και προορισμένο για αυτοτελή χρήση και εκμετάλλευση, εφόσον το εν λόγω τμήμα δεν αποτελεί συνεστημένη ήδη οριζόντια ιδιοκτησία (ΑΠ 2047/2017 ΤΝΠ Νόμος, ΑΠ 1187/2015 ΤΝΠ Νόμος, ΑΠ 24/2015 ΤΝΠ Νόμος, ΑΠ 630/2006 ΕλλΔνη 47.1068, ΑΠ 502/2001 ΕλλΔνη 42.1632, ΑΠ 761/2002 ΕλλΔνη 43.1702, ΑΠ 722/1993 ΕλλΔνη 36.98, ΕφΑΘ 79/2008 ΤΝΠ Νόμος, ΜΠρΘεσ 20915/2006, ΤΝΠ Νόμος).

Εξάλλου, περίπτωση ανακρίβειας πρώτης κτηματολογικής εγγραφής συνιστά και η μη καταχώριση υπαρκτής οριζόντιας ιδιοκτησίας στο ΚΑΕΚ του γεωτεμαχίου και ταυτόχρονα η μη ύπαρξη ΚΑΕΚ για τα υπολειπόμενα ποσοστά συνιδιοκτησίας επί του γεωτεμαχίου που συνήθως καταχωρούνται με την ένδειξη «άγνωστος» (ο λεγόμενος «κουβάς»). Προκειμένου να διορθωθεί η ανωτέρω ανακρίβεια έχει διατυπωθεί στη θεωρία η άποψη την οποία υιοθετεί το παρόν Δικαστήριο ότι οι περιπτώσεις αυτές αξιολογούνται ως «οιονεί αγνώστου ιδιοκτήτη» και επομένως πρέπει να αντιμετωπίζονται νομικά ως εγγραφές αγνώστου ιδιοκτήτη (Κ. Πλιάτσικας «Η διόρθωση ανακριβούς πρώτης κτηματολογικής εγγραφής - Συμβολή στην ερμηνεία του άρθρου 6 παρ. 2 Ν 2664/1998» εκδόσεις Σάκκουλα 2019 σελ. 187). Η λύση αυτή δίνει τη δυνατότητα στον αληθινό δικαιούχο που παραλείφθηκε κατά τις πρώτες εγγραφές να θεωρείται κατά πλάσμα δικαίου ότι περιλαμβάνεται στους άγνωστους ιδιοκτήτες του γεωτεμαχίου μολοντί δεν υφίσταται ΚΑΕΚ οριζόντιας ιδιοκτησίας με τα υπολειπόμενα ποσοστά επί του γεωτεμαχίου με την ένδειξη «άγνωστος ιδιοκτήτης» από το οποίο θα ζητήσει την αφαίρεση του ποσοστού που αντιστοιχεί στην ιδιοκτησία του.

Με την υπό κρίση αίτησή της, η αιτούσα εκθέτει ότι δυνάμει έκτακτης χρησικτησίας κατέστη κυρία ενός αυτοτελούς και διηρημένου διαμερίσματος του πέμπτου ορόφου (δεύτερο ρετιρέ) οικοδομής, που βρίσκεται επί της οδού(άλλοτε) στη Θεσσαλονίκη εμβαδού 63 τ.μ., που αποτελείται από δύο (2) δωμάτια, σαλοτραπεζαρία, μαγειρείο και λουτροαφοδευτήριο. Ότι στους δικαιοπαρόχους της σύζυγο το γένος και και στοντο ανωτέρω διαμέρισμα περιήλθε στην κυριότητά τους κατά τα αναφερόμενα στην αγωγή ποσοστά κατόπιν των συμβολαιογραφικών πράξεων (πώλησης και σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και αποδοχής κληρονομιάς) που μνημονεύονται στην αγωγή. Ότι η ως άνω οικοδομή είναι κτισμένη σε οικόπεδο έκτασης 239 τ.μ., ενώ το ανωτέρω διαμέρισμα έχει ποσοστό εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο 59,5/1000. Ότι κατά την κτηματογράφηση της περιοχής και κατά τον κρίσιμο χρόνο των πρώτων εγγραφών, για τα ακίνητα, που βρίσκονται στον Δήμο Θεσσαλονίκης,

στις 15-12-2015, παρέλειψε να υποβάλει δήλωση ιδιοκτησίας για αυτό με αποτέλεσμα να μην καταχωρηθεί αυτοτελώς ως οριζόντια ιδιοκτησία με ξεχωριστό ΚΑΕΚ. Επιπλέον ενώ το γεωτεμάχιο επί του οποίου έχει ανεγερθεί η ανωτέρω οικοδομή έχει λάβει ΚΑΕΚ.....επί του οποίου εμφανίζεται ότι έχουν καταχωρηθεί 17 οριζόντιες ιδιοκτησίες σύμφωνα με το κτηματολογικό φύλλο που επισυνάπτεται στην αίτηση έκαστη εκ των οποίων έχει λάβει ξεχωριστό ΚΑΕΚ ωστόσο ουδεμία εξ αυτών αφορά τα αδιάθετα ποσοστά συγκυριότητας επί του οικοπέδου, ώστε η αιτούσα να ζητήσει την αφαίρεση του ποσοστού συγκυριότητας που αντιστοιχεί στην ιδιοκτησία της από το συγκεκριμένο κτηματολογικό φύλλο. Με βάση το ιστορικό αυτό και κατ' εκτίμηση του αιτήματος της αίτησης ζητεί α) να αναγνωριστεί η κυριότητά της επί της περιγραφόμενης οριζόντιας ιδιοκτησίας και β) να διορθωθεί η εσφαλμένη αρχική εγγραφή στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Θεσσαλονίκης και να δημιουργηθεί νέο κτηματολογικό φύλλο με ξεχωριστό ΚΑΕΚ για το επίδικο ακίνητο, στο οποίο να αναγραφεί η ίδια ως αποκλειστική κυρία με τίτλο κτήσης την χρησικτησία.

Με αυτό το περιεχόμενο και αίτημα, η υπό κρίση αίτηση αρμοδίως καθ' ύλην και κατά τόπο εισάγεται προς συζήτηση ενώπιον του Δικαστηρίου αυτού, κατά την διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας (άρθρα 6 παρ. 2, 3α ν.2664/1998, όπως ισχύει, 29 και 739 επ. ΚΠολΔ), δεδομένου ότι προσκομίζονται το υπ' αρ. πρωτ./26-05-2021 αντίγραφο κτηματολογικού φύλλου και απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος του ακινήτου με ΚΑΕΚ Επιπλέον η υπό κρίση αίτηση α) ασκήθηκε εμπρόθεσμα, δηλαδή εντός της προθεσμίας των οκτώ ετών του άρθρου 6§2εδ.β' Ν.2664/1998, καθότι σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 52387/10-12-2015 (ΦΕΚ 2707/Β715-12-2015) απόφαση του Δ.Σ. του Ο.Κ.Χ.Ε. ορίστηκε ως ημερομηνία έναρξης του Κτηματολογίου για την πόλη της Θεσσαλονίκης η 15-12-2015 β) αντίγραφο της έχει εγγράφει εμπρόθεσμα, την 21-09-2020, στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου με ΚΑΕΚ με αριθμό καταχώρισης (βλ. το επικαλούμενο και προσκομιζόμενο υπ'αρ.πρωτ./21-09-2020 πιστοποιητικό καταχώρισης εγγραπτέας πράξης του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου Θεσσαλονίκης), στο οποίο (κτηματολογικό φύλλο) δεν έχουν καταχωρηθεί και άλλες αιτήσεις ή κύριες παρεμβάσεις με αντίστοιχο περιεχόμενο και γ) έχει τηρηθεί η προδικασία που προβλέπει η διάταξη του άρθρου 6 παρ. 3 Ν 2664/1998 με την κοινοποίηση αντιγράφου της αίτησης που κατατέθηκε στις 08-09- 2020, στο Ελληνικό Δημόσιο, όπως αποδεικνύεται από την υπ' αριθμόν/11-09-2020 έκθεση επίδοσης του δικαστικού επιμελητή του Εφετείου Αθηνών Είναι, δε, νόμιμη, στηριζόμενη στις διατάξεις του άρθρου 6 παρ.1, 2, 3 του ν.2664/1998, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα, καθώς και των άρθρων 953, 954, 974, 1000, 1002, 1117, 1045, 1046 ΑΚ, 1 και 14 του ν. 3741/1929,πλην του αιτήματος περί αναγνώρισης του σχετικού εγγραπτέου δικαιώματος της αιτούσας επί του επίδικου ακινήτου, το οποίο πρέπει να απορριφθεί ως μη νόμιμο, καθώς, σύμφωνα με όσα προεκτέθηκαν στην νομική σκέψη της παρούσας,

αντικείμενο της δίκης που ανοίγεται είναι μόνο η διόρθωση της πρώτης εγγραφής και όχι η αυθεντική διάγνωση δικαιώματος που αμφισβητείται, ανεξαρτήτως του ότι ελέγχεται ως προϋπόθεση η ύπαρξη συγκεκριμένου δικαιώματος για τη ζητούμενη διόρθωση της ανακριβούς πρώτης εγγραφής, χωρίς όμως να καλύπτεται με ισχύ δεδικασμένου. Επομένως, κατά το μέρος που κρίθηκε νόμιμη η υπό κρίση αίτηση, πρέπει να ερευνηθεί περαιτέρω και ως προς την ουσιαστική της βασιμότητα.

Από όλα ανεξαιρέτως τα έγγραφα που η αιτούσα προσκομίζει και επικαλείται, για κάποια από τα οποία γίνεται ιδιαίτερη μνεία παρακάτω, χωρίς όμως να παραλείπεται κανένα κατά την εκτίμηση της ουσίας της διαφοράς, λαμβανόμενα υπόψη είτε ως αυτοτελή αποδεικτικά μέσα είτε για τη συναγωγή δικαστικών τεκμηρίων, στα οποία αποδεικτικά μέσα συμπεριλαμβάνεται η υπ' αριθμ./11-02-2021 ένορκη βεβαίωση της και της ενώπιον της Ειρηνοδίκη Θεσσαλονίκης Ελένης Κολοβού, που ελήφθη για λογαριασμό της αιτούσας μετά νόμιμη κλήτευση του Ελληνικού Δημοσίου (βλ. την υπ' αριθμ. .../11-09-2020 έκθεση επίδοσης του δικαστικού επιμελητή του Εφετείου Αθηνών) αποδείχθηκαν τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: Δυνάμει του υπ' αριθμόν .../15-06-1962 συμβολαίου πώλησης διαμερίσματος κατά τις διατάξεις του Νόμου 3741/1929 της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης στον τόμο ... με αριθμό, η σύζυγος το γένος κατέστη κυρία ποσοστού 50% εξ αδιαιρέτου ενός διαμερίσματος κείμενου στον πέμπτο όροφο (δεύτερο ρετιρέ) οικοδομής που βρίσκεται επί της οδού αρ. στη Θεσσαλονίκη. Ειδικότερα, το επίδικο διαμέρισμα βρίσκεται αριστερά στον όροφο για εκείνον που κοιτά την οικοδομή από την οδό έχει εμβαδόν 63 τ.μ., αποτελείται δε από δύο (2) δωμάτια, σαλοτραπεζαρία, μαγειρείο και λουτροαφουδεντήριο και συνορεύει γύρωθεν σύμφωνα με τον άνω τίτλο κτήσης με ακίνητο με διαμέρισμα της ίδιας πωλήτριας εταιρίας με την επωνυμία «Οικοδομικαί Επιχειρήσεις ... και Ο.Ε.» με φωταγωγό αυλή πλατύσκαλο κλιμακοστάσιο και με την οδό, στο οποίο (διαμέρισμα) αναλογεί ποσοστό εξ αδιαιρέτου στο οικοπέδο και στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη της οικοδομής 59.5/1000. Η εν λόγω οικοδομή βρίσκεται εντός οικοπέδου έκτασης 239 τ.μ. περίπου και κείται στη Θεσσαλονίκη επί της οδού(άλλοτε) και συνορεύει (το οικόπεδο) κατά τον άνω τίτλο γύρωθεν με την οδό με ακίνητα και με και με ακίνητο Επιπλέον δυνάμει της με αριθμό/24-02-1973 δήλωσης αποδοχής κληρονομιάς της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης στον τόμο με αριθμό η ανωτέρω δικαιοπάροχος της αιτούσας αποδέχθηκε την επαχθείσα σε αυτήν κληρονομιά του αδελφού της ο οποίος απεβίωσε στις 04-04-1972 η οποία (κληρονομιά) συνίστατο μεταξύ άλλων και σε ποσοστό 1/6 εξ αδιαιρέτου των 5/8 που κατείχε ο αποβιώσας επί του επίδικου

διαμερίσματος ενώ δυνάμει της με αριθμό/24-02-1973 δήλωσης αποδοχής κληρονομίας της ίδιας ως άνω συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης στον τόμο με αριθμό η αποδέχθηκε την επαχθείσα σε αυτήν κληρονομιά της μητέρας της χήρας το γένος και η οποία (κληρονομιά) συνίστατο μεταξύ άλλων και σε ποσοστό 1/8 εξ αδιαιρέτου του ποσοστού 50% που κατείχε η αποβιώσασα επί του επίδικου διαμερίσματος. Τέλος δυνάμει του με αριθμό/24-02-1973 συμβολαίου πώλησης ιδανικού μεριδίου επί ακινήτου της ίδιας ως άνω συμβολαιογράφου η και ο σύζυγός της του και της κατέστησαν συγκύριοι ποσοστού 17/48 του 1/2 εξ αδιαιρέτου η πρώτη και ποσοστού 19/48 του 1/2 εξ αδιαιρέτου ο δεύτερος επί του επίδικου διαμερίσματος και με τον τρόπο απέκτησαν την πλήρη κυριότητα επί του επίδικου διαμερίσματος.

Περαιτέρω αποδείχθηκε τόσο από την ένορκη κατάθεση της μάρτυρα όσο και από τα έγγραφα που επικαλείται και προσκομίζει η αιτούσα (βλ. δηλώσεις στις φορολογικές αρχές λογαριασμούς κοινωφελών οργανισμών) ότι ενώ η αιτούσα από το έτος 1989 μίσθωνε το επίδικο για τις ανάγκες στέγασης της οικογένειάς της εντούτοις από τις αρχές του έτους 1994 οπότε και επήλθε διάσπαση της έγγαμης συμβίωσής της με τον σύζυγό της ο οποίος και αποχώρησε από την οικογενειακή στέγη οι δικαιούχοί της και της δήλωσαν ότι της παραδίδουν τη νομή του επίδικου διαμερίσματος ένεκα, της φιλικής σχέσης που είχαν αναπτύξει καθώς και των οικονομικών προβλημάτων που αντιμετώπιζε. Πράγματι από τις αρχές του έτους 1994 έπαυσε να καταβάλει ενοίκιο ενώ με προτροπή των ανωτέρω άλλαξε την κλειδαριά του διαμερίσματος μεριμνώντας έκτοτε για τη συντήρησή του, χωρίς να οχληθεί ποτέ από κανέναν, ενώ το έτος 1999 σε τηλεφωνική συνομιλία που είχε με κάποιον από τους κληρονόμους της και οι οποίοι εντωμεταξύ απεβίωσαν την ενημέρωσαν πως θεωρούσαν ότι το επίδικο διαμέρισμα είναι δικό της. Ωστόσο η αιτούσα δεν προέβη σε δήλωση του δικαιώματος της επί της ανωτέρω οριζόντιας ιδιοκτησίας, μετά του αναλογούντος ποσοστού επί του γεωτεμαχίου, κατά την προβλεπόμενη διαδικασία κτηματογράφησης της περιοχής, με αποτέλεσμα κατά την έναρξη ισχύος του κτηματολογίου στην περιοχή (15-12-2015) να μην αποτυπώνεται η ως άνω ιδιοκτησία ως αυτοτελής οριζόντια ιδιοκτησία στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Θεσσαλονίκης. Επομένως, θα πρέπει να θεωρηθεί κατά πλάσμα δικαίου ότι το επίδικο αποτελεί ιδιοκτησία οιονεί αγνώστου ιδιοκτήτη και κατά συνέπεια ότι η αρχική εγγραφή είναι ανακριβής και προσβάλλει το δικαίωμα κυριότητας της απύσας καθόσον κατά την έναρξη του Κτηματολογίου στην περιοχή της πόλης της Θεσσαλονίκης το επίδικο είχε περιέλθει στην κυριότητά της με τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας. Συνακόλουθα, θα πρέπει να γίνει δεκτή η αίτηση ως βάσιμη και κατ' ουσία, να διαταχθεί η διόρθωση της ανακριβούς πρώτης εγγραφής στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Θεσσαλονίκης, ώστε για την επίδικη

αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία να δημιουργηθεί ένα νέο κτηματολογικά φύλλο με ξεχωριστό ΚΑΕΚ, στο οποίο θα αναγραφεί η αιτούσα ως αποκλειστική κυρία αυτού με αιτία κτήσης την έκτακτη χρησικτησία.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

ΔΕΧΕΤΑΙ την αίτηση.

ΔΙΑΤΑΣΣΕΙ τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών των κτηματολογικών βιβλίων του Κτηματολογικού Γραφείου Θεσσαλονίκης, ώστε για το αυτοτελές και διηρημένο διαμέρισμα του πέμπτου ορόφου (δεύτερο ρετιρέ) οικοδομής που κείται επί της οδού αρ. στη Θεσσαλονίκη βρίσκεται δε αριστερά στον όροφο για εκείνον που κοιτά την οικοδομή από την οδό έχει εμβαδόν 63 τ.μ., αποτελείται δε από δύο (2) δωμάτια, σαλοτραπεζαρία, μαγειρείο και λουτροαφοδευτήριο και συνορεύει γύρωθεν σύμφωνα με τον άνω τίτλο κτήσης με ακίνητο με διαμέρισμα της ίδιας πωλήτριας εταιρίας με την επωνυμία «..... και Ο.Ε.» με φωταγωγό αυλή πλατύσκαλο κλιμακοστάσιο και με την οδό, στο οποίο (διαμέρισμα) αναλογεί ποσοστό εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο και στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη της οικοδομής 59.5/1000, η οποία (οικοδομή) είναι χτισμένη σε οικόπεδο εκτάσεως 239 τ.μ. με ΚΑΕΚ, να δημιουργηθεί ένα νέο κτηματολογικό φύλλο με ξεχωριστό ΚΑΕΚ, στο οποίο θα αναγραφεί η αιτούσα αποκλειστική κυρία αυτού, με τίτλο κτήσης την έκτακτη χρησικτησία.

ΚΡΙΘΗΚΕ και αποφασίσθηκε στις 2 Σεπτεμβρίου 2021.

Η ΔΙΚΑΣΤΗΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΔΗΜΟΣΙΕΥΘΗΚΕ σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριό του στη Θεσσαλονίκη στις 2 Σεπτεμβρίου 2021.

Η ΔΙΚΑΣΤΗΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

Ν.Σ.