

Ε. ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ - ΑΚΙΝΗΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ

ΜΠρΘεσ 8923/ 2018 (Τακτική Διαδικασία)

Δικαστής: Β. Κοντομαθιού, Πρωτόδικης, **Δικηγόροι:** Χ. Καρυπίδης, Σ. Σταμπολίδου

Διατάξεις: άρθρα 6 (§§ 2-3, 8) ν. 2664/ 1998, 1 (§ 2) ν. 4178/ 2013

Αγωγή διόρθωσης αρχικών κτηματολογικών εγγραφών. Συγκυριότητα επί ποσοστού συγκυριότητας «αγνώστου ιδιοκτήτη», με τίτλο κτήσης την έκτακτη χρησικτησία. Ο κοινωνός, αν έχει στη νομή του ολόκληρο το κοινό πράγμα, λογίζεται ότι το κατέχει στο όνομα και των λοιπών κοινωνών και επομένως δεν μπορεί να αντιτάξει κατ' αυτών αποσβεστική ή κτητική παραγραφή (έκτακτη χρησικτησία), πριν τους καταστήσει γνωστό ότι νέμεται ποσοστό μεγαλύτερο της μερίδας του ή ολόκληρο το κοινό πράγμα αποκλειστικά στο όνομά του, ως κύριος για δικό του λογαριασμό. Μη εφαρμογή της αρχής αυτής επί εκουσίας παραδόσεως της νομής μετά από άτυπη δωρεά, παραχώρηση, διανομή ή πώληση μεταξύ συγκυριών, εφ' όσον έκτοτε ο κάτοχος του κοινού σαφώς εκδηλώνει τη βούλησή του να νέμεται αυτό αποκλειστικά για δικό του λογαριασμό, οι δε λοιποί που μετείχαν στη σχετική συμφωνία αποδέχθηκαν τη βούλησή του αυτή, καθώς και όταν κάποιος εκ των κοινωνών εξωτέρικευσε τη βούλησή του να μην είναι συννομέας του επικοίνου. Ενστάσεις. Ομοδικία. Ερμηνεία άρθρου 6 παρ. 8 ν. 2664/1998.

Ι. Από τις διατάξεις των άρθρων 787, 974, 980-984 και 994 ΑΚ, οι οποίες κατά τα άρθρα 1113 και 1884 ΑΚ εφαρμόζονται και στην κοινωνία μεταξύ των συγκυριών ή των συγκληρονομούν επί ιδίου πράγματος, συνάγεται ότι ο κοινωνός, όπως και ο εξ αδιαιρέτου συγκύριος ή συγκληρονόμος του ακινήτου, αν έχει στη νομή του ολόκληρο το κοινό πράγμα, λογίζεται ότι το κατέχει στο όνομα και των λοιπών κοινωνών συγκυριών - συγκληρονόμων και επομένως δεν μπορεί να αντιτάξει κατ' αυτών αποσβεστική ή κτητική παραγραφή (έκτακτη χρησικτησία), πριν καταστήσει σε αυτούς γνωστό ότι νέμεται ποσοστό μεγαλύτερο της μερίδας του ή ολόκληρο το κοινό πράγμα αποκλειστικά στο όνομά του, ως κύριος για δικό του αποκλειστικά λογαριασμό. Η αρχή όμως αυτή, προϋποθέτουσα νομίμως υφισταμένη κοινωνία κατά τον χρόνο έναρξεως της νομής εκ μέρους ενός εκ των συγκοινωνών που προβάλλει την κτητική ή αποσβεστική παραγραφή, δεν εφαρμόζεται και τέτοια γνωστοποίηση δεν απαιτείται σε περίπτωση εκουσίας παράδοσης της νομής μετά από άτυπη δωρεά, παραχώρηση, διανομή ή πώληση μεταξύ των συγκυριών, εφόσον έκτοτε ο κάτοχος του κοινού σαφώς εκδηλώνει τη βούλησή του να νέμεται αυτό αποκλειστικά για δικό του λογαριασμό, οι δε λοιποί που μετείχαν στη σχετική συμφωνία αποδέχθηκαν τη βούλησή του αυτή, καθώς και όταν κάποιος εκ των κοινωνών εξωτέρικευσε την βούλησή του να μην είναι συννομέας του επικοίνου (βλ. ΑΠ 642/2016, ΑΠ 1476/2012 ΤΝΠΙ Νόμος). Εξ άλλου, προϋπόθεση εφαρμογής των ως άνω κανόνων είναι η ύπαρξη συγκυριότητας κ.λπ. αναγνωρισμένης από τον νομέα ή η έναρξη ενασκήσεως της νομής από αυτόν ως συννομέα. Εάν συνεπώς ο νομέας αρχίζει την άσκηση της νομής ως αποκλειστικός νομέας, χωρίς δηλονότι να αναγνωρίζει έτερο ως

συγκύριο ή συνδικαιούχο επί του πράγματος, δεν απαιτείται να τηρείται ο όρος της προηγούμενης γνωστοποίησης, ότι ασκείται αποκλειστική νομή ή κατοχή, προς επέλευση της κτήσης κυριότητας με έκτακτη χρησικτησία (βλ. ΕφΘεσ 3020/1988 ΤΝΠ Νόμος).

II. Για να είναι ορισμένη η αγωγή που στηρίζεται σε απόκτηση της κυριότητας του επιδικού ακινήτου με χρησικτησία, δεν απαιτείται να εκτίθεται σε αυτήν ότι το ακίνητο δεν είναι ανεπίδεκτο χρησικτησίας ούτε να δικαιολογείται για ποιο λόγο αυτό δεν συμβαίνει. Εξ άλλου από τις διατάξεις των άρθρων 1094, 1045 και 1054 ΑΚ, προκύπτει ότι ο ισχυρισμός ότι ορισμένο πράγμα είναι ανεπίδεκτο χρησικτησίας συνιστά ένσταση του αντιδίκου του επικαλούμενου κτήση κυριότητας με χρησικτησία (ΑΠ 977/2007) που είναι διακωλυτική του επικαλούμενου με την αγωγή δικαιώματος κυριότητας του ενάγοντα στο επίδικο και πρέπει να προτείνεται από τον εναγόμενο, αφού ούτε από το δικαστήριο λαμβάνεται υπόψη αυτεπαγγέλτως. Τούτο συμβαίνει και όταν εναγόμενο είναι το Δημόσιο, το οποίο επίσης πρέπει να επικαλεσθεί και σε περίπτωση αμφισβήτησης να αποδείξει, ότι το επίδικο ακίνητο είναι ανεπίδεκτο χρησικτησίας, διότι περιήλθε σε αυτό με κάποιο νόμιμο τρόπο, τον οποίο πρέπει συγκεκριμένα να προσδιορίζει για να είναι ορισμένη η σχετική ένστασή του. Η απλή άρνηση από τον ενάγοντα της ένστασης ανεπίδεκτου χρησικτησίας του επιδικού, λόγω απόκτησης κυριότητας από τον ίδιο, την οποία προβάλλει το εναγόμενο Δημόσιο δεν καθιστά την αγωγή αόριστη, αλλά υποχρεώνει το Δημόσιο σε απόδειξη των περιστατικών που θεμελιώνουν τη δική του κυριότητα στο επίδικο (ΑΠ 712/2015, ΤΝΠ Νόμος).

III. Σύμφωνα με τη διάταξη της παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 2664/1998, όπως ισχύει, μετά την τροποποίησή της με το άρθρο 37 ν. 4361/2016 (Α' 10/1.2.2016) προβλέπεται ότι: «α) Σε περίπτωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής μπορεί να ζητηθεί, με αγωγή ενώπιον του αρμόδιου καθ' ύλην και κατά τόπον Πρωτοδικείου, η αναγνώριση του δικαιώματος που προσβάλλεται με την ανακριβή εγγραφή και η διόρθωση, ολικά ή μερικά, της πρώτης εγγραφής. Η αγωγή (αναγνωριστική ή διεκδικητική) ασκείται από όποιον έχει έννομο συμφέρον μέσα σε αποκλειστική προθεσμία επτά (7) ετών β) Για τις περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση πριν τη δημοσίευση και έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006 (Α' 162), η αποκλειστική προθεσμία της περ. α' της παραγράφου αυτής είναι δεκατέσσερα (14) έτη. γ) Η αποκλειστική προθεσμία για την άσκηση της αγωγής των περ. α' και β' αρχίζει από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, που προβλέπει το άρθρο 1 παρ. 3. Η αγωγή απευθύνεται κατά του αναγραφόμενου ως δικαιούχου του δικαιώματος στο οποίο αφορά η πρώτη εγγραφή ή κατά των καθολικών του διαδόχων. Σε περίπτωση ειδικής διαδοχής στο δικαίωμα στο οποίο αφορά η πρώτη εγγραφή, η αγωγή πρέπει να στραφεί τόσο κατά του φερόμενου με την πρώτη εγγραφή ως δικαιούχου ή των καθολικών του διαδόχων, όσο και κατά των ειδικών διαδόχων αυτού», ώστε στην περίπτωση αυτή (σε αντίθεση με τα γενικά ισχύοντα, κατά τα οποία επειδή η κυριότητα είναι διαιρετό δικαίωμα η ομοδικία που συνδέει τους εναγόμενους σε

αγωγή για την προστασία της είναι απλή) δημιουργείται εκ του νόμου σχέση αναγκαστικής ομοδικίας (άρθρο 76 παρ. 1 περ. γ' ΚΠολΔ) μεταξύ των εναγομένων -καθολικών και ειδικών διαδόχων, διότι προβλέπεται η υποχρεωτική κοινή παθητική νομιμοποίηση τους και επιπλέον δε νοείται έκδοση αντιφατικών αποφάσεων αναφορικά με τη διόρθωση κτηματολογικής εγγραφής (βλ. ΑΠ 241/2015, ΤΝΠ Νόμος, ΑΠ 2048/2009 ΧρΙΔ 2010,700, ΕφΑθ 753/2012 ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕφΠατρών 226/2012 ΤΝΠ Νόμος, ΕφΘεσ 1067/2010 Αρμ 2011, 600, Εμμανουηλίδου Κ. σε Διαμαντόπουλου Γ. - Εμμανουηλίδου Κ., Ζητήματα Κτηματολογικού Δικονομικού Δικαίου, σελ. 11, Μαγουλά Γ. Κτηματολογικές Εγγραφές, Η διόρθωση των πρώτων ανακριβών εγγραφών, γ' έκδοση, σελ. 29-32). Εξ άλλου, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 6 παρ. 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 παρ. 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 Κτηματολογικό Γραφείο, της εταιρείας «Κτηματολόγιο Ανώνυμη Εταιρεία», όπως αυτή μετονομάζεται, για τη συνδρομή των τεχνικών προϋποθέσεων της απεικόνισης της γεωμετρικής μεταβολής που επέρχεται με την αιτούμενη διόρθωση στα κτηματολογικά διαγράμματα». Εξ άλλου, 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 παρ. 1 του άρθρου 9, όταν ζητείται η διόρθωση αντί της προβλεπόμενης στην παρ. 2 αγωγής, η διόρθωση μπορεί να ζητηθεί με αίτηση εκείνου που ισχυρίζεται ότι έχει εγγραπτέο 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. Εφ' όσον 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 παρ. 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 παρ. 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 παρ. 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». Τέλος, σύμφωνα με την παρ. 3ββ) του άρθρου 6 του ν. 2664/1998, όπως κατά τα ανωτέρω τροποποιήθηκε προβλέπεται ότι: «Κατ' εξαίρεση όσων ορίζονται στην περ. α', όταν πρόκειται για διόρθωση αρχικής εγγραφής επί γεωτεμαχίου με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» κατά την έννοια της παρ. 1 του άρθρου 9 και ο δικαιούχος επικαλείται ως τίτλο κτήσης την έκτακτη χρησικτησία, ασκείται η αγωγή της παρ. 2 που απευθύνεται κατά του Ελληνικού Δημοσίου». Σύμφωνα δε με την περ. στ' της παρ. 3 που προστέθηκε με το άρθρο 37 παρ. 2 του ν. 4315/2014 (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 παρ. 2 ή της αίτησης της περ. α' της παρούσας παραγράφου, υπό την επιφύλαξη των οριζόμενων στην υποπερ. ββ' της ίδιας περίπτωσης της παρούσας παραγράφου και εντός της προθεσμίας που ορίζεται στις περ. α' και β' της παρ. 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 περ. α' και β' της παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 3127/2003». Περαιτέρω, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 6 παρ. 8 του ν. 2664/1998, όπως ισχύει, μετά την τροποποίησή του με το άρθρο 2 παρ. 6 του ν. 4164/2013 προβλέπεται ότι: «α) Με την επιφύλαξη όσων ορίζονται στο άρθρο 20, εκείνος που καταχωρίσθηκε στις πρώτες εγγραφές ως δικαιούχος εγγραπτέου δικαιώματος, μπορεί να ζητήσει με αίτησή του, η οποία υποβάλλεται ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή και μέχρι τον ορισμό του τελευταίου ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου της περιφέρειας του Κτηματολογικού Γραφείου, τη διόρθωση στοιχείων της πρώτης εγγραφής, περιγραφικών και γεωμετρικών, τα οποία δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 20 α. Με την αίτηση αυτή δεν επιτρέπεται, επί ποινή απαραδέκτου, να τίθενται υπό αμφισβήτηση τα δικαιώματα συνδικαιούχων, τα όρια όμορων ακινήτων ή τα δικαιώματα τρίτων προσώπων επ' αυτών. Εντός προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών από την κατάθεση της και επί ποινή απαραδέκτου, η αίτηση καταχωρίζεται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου β) ... Για τη συζήτηση της αίτησης προσκομίζεται, με ποινή απαραδέκτου, αντίγραφο κτηματολογικού φύλλου και απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος του

ακινήτου στο οποίο αφορά η διόρθωση». Η εν λόγω διάταξη ερμηνεύθηκε από τη νομολογία διασταλτικά, ώστε να συμπεριλάβει και άλλα, πλην του εμβαδού, εσφαλμένα καταχωρηθέντα στοιχεία των πρώτων εγγραφών, εφόσον οι αιτούμενες διορθώσεις προκύπτουν από δημόσια έγγραφα, όπως το είδος της ιδιοκτησίας (οριζόντια ή κάθετη κ.λπ.), το είδος του εμπράγματος δικαιώματος (ψιλή ή πλήρη κυριότητα), τη διεύθυνση ή τον όροφο που κείται το ακίνητο, τον τίτλο κτήσης, τα στοιχεία ταυτότητας των δικαιούχων, την ύπαρξη ή μη παρακολουθήματος, το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης χώρου στάθμευσης, τα ποσοστά συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου που αναλογούν σε οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες, την κατάργηση ΚΑΕΚ που αντιστοιχεί σε ανύπαρκτη ιδιοκτησία κλπ., τη διόρθωση, συμπλήρωση ή διαγραφή των παρατηρήσεων ή πρόσθετων πληροφοριών του κτηματολογικού φύλλου (βλ. Μαγουλά Γ., ό.π., σελ. 145-147, όπου και παραπομπή στη νομολογία). Την εν λόγω αίτηση, η οποία εκδικάζεται κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, νομιμοποιείται να εγείρει αυτός που έχει καταχωρηθεί στις πρώτες εγγραφές ως δικαιούχος εγγραπτέου δικαιώματος. Μόνος περιορισμός που τίθεται στη διόρθωση των εσφαλμένων καταχωρήσεων των πρώτων εγγραφών με την εν λόγω διαδικασία είναι να μην αμφισβητούνται κατά ρητή διάταξη του ως άνω άρθρου «τα όρια όμορων ακινήτων ή τα δικαιώματα συνδικαιούχων ή τρίτων προσώπων επ' αυτών» αφ' ης στιγμής, όμως, η εν λόγω διάταξη ερμηνεύθηκε, όπως ειπώθηκε ανωτέρω, διασταλτικά, για να συμπεριλάβει και άλλα στοιχεία πλην του εμβαδού, αναλόγως πρέπει να ερμηνευθεί και ο ως άνω περιορισμός, ώστε να συμπεριλάβει κάθε δικαίωμα τρίτου που ενδέχεται να επηρεαστεί από την αιτούμενη διόρθωση και να μην επιτρέπεται τοιαύτη (διόρθωση), εάν ο τρίτος δεν συμμετέχει στη δίκη.

Με την υπό κρίση αγωγή οι ενάγοντες εκθέτουν ότι δυνάμει του νομίμως μεταγεγραμμένου υπ' αριθ. .../1991 συμβολαίου αγοραπωλησίας της συμβολαιογράφου ... κατέστησαν ισομερώς συγκύριοι ποσοστού 60% εξ αδιαιρέτου επί του λεπτομερώς περιγραφόμενου κατά θέση, έκταση και όρια αγρού ... κατηγορίας με αριθ. ... εμβαδού 3.415,93 τ.μ. που βρίσκεται στη θέση ... Πυλαίας Θεσσαλονίκης. Ότι στην τρίτη των εναγόντων, δυνάμει του νομίμως μεταγεγραμμένου υπ' αριθ. .../1993 συμβολαίου αγοραπωλησίας της ανωτέρω συμβολαιογράφου περιήλθε ποσοστό 25,50% εξ αδιαιρέτου επί του ανωτέρω ακινήτου, το οποίο περαιτέρω δυνάμει του νομίμως μεταγεγραμμένου υπ' αριθ. .../1996 συμβολαίου γονικής παροχής της συμβολαιογράφου ... μεταβίβασε κατά ψιλή κυριότητα, παρακρατώντας την επικαρπία εφ' όρου ζωής της, ισομερώς στους λοιπούς ενάγοντες. Ότι στους δικαιοπαρόχους των εναγόντων η κυριότητα του ακινήτου κατά τα ανωτέρω ποσοστά είχε περιέλθει με κληρονομική διαδοχή, κατά τα λεπτομερώς εκτιθέμενα, του αρχικού δικαιούχου, δυνάμει του υπ' αριθ. .../1323(1907) ταπίου, ... Ότι κατόπιν της κατά ανωτέρω κτήσης της κυριότητας του ακινήτου, οι ενάγοντες αμέσως εγκαταστάθηκαν στη νομή του ως αποκλειστικοί κύριοι αυτού (ήτοι και κατά το ποσοστό 14,50% εξ αδιαιρέτου, που δεν απέκτησαν με παράγωγο τρόπο), στεγάζοντας και λειτουργώντας αδιαλείπτως μέχρι σήμερα τις επιχειρήσεις τους χονδρεμπορίου σιδήρου, ενώ ανήγειραν επ' αυτού, κατόπιν σχετικής οικοδομικής άδειας, ισόγειο

κτίριο γραφείων, εμβαδού 96 τ.μ. και υπόστεγο εμβαδού 850 τ.μ., το οποίο κτίσθηκε μεν χωρίς άδεια, ωστόσο υπήχθη στη διαδικασία νομιμοποίησης του ν. 4178/2013 και προέβησαν σε σύνδεσή τους με τα δίκτυα ηλεκτρισμού, ύδρευσης - αποχέτευσης και τηλεφωνίας. Ότι οι λοιποί συγκύριοι του ακινήτου, κατά το ποσοστό 14,50% εξ αδιαιρέτου, ήταν πρόσωπα άγνωστα στους δικαιοπαρόχους των εναγόντων, τα οποία ουδέποτε εμφανίστηκαν διεκδικώντας οποιοδήποτε μερίδιο επ' αυτού και στα οποία συνεπώς δεν ήταν και εφικτό να γνωστοποιηθεί η μεταβολή στη συγκυριότητα του επιδικίου, καθώς μάλιστα ουδεμία σχετική εγγραφή για το ανωτέρω ποσοστό υπάρχει στο Υποθηκοφυλακείο Θεσσαλονίκης. Ότι συνεπώς οι ενάγοντες κατέστησαν ισομερώς συγκύριοι και του ποσοστού 14,50% εξ αδιαιρέτου επί του επιδικίου με τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας. Ότι κατά την κτηματογράφηση της περιοχής στην οποία βρίσκεται το επίδικο, καταχωρήθηκε στα κτηματολογικό βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Θεσσαλονίκης με ΚΑΕΚ ... εμβαδόν 3.456 τ.μ. και δικαιούχο κυριότητας κατά ποσοστό 14,50% εξ αδιαιρέτου «άγνωστο ιδιοκτήτη», ενώ επίσης δεν εμφανίζονται καταχωρημένα στο ανωτέρω κτηματολογικό φύλλο τα υφιστάμενα επ' αυτού κτίσματα, ως προς τα οποία δεν είχε υποβληθεί κατά την κτηματογράφηση δήλωση ιδιοκτησίας από τους ενάγοντες. Ότι η ανωτέρω εγγραφή είναι εσφαλμένη και προσβάλλει το δικαίωμα κυριότητάς τους, κατά το ανωτέρω ποσοστό, επί του επιδικίου. Με βάση το ανωτέρω ιστορικό ζητούν: α) να αναγνωρισθεί η συγκυριότητά τους ισομερώς επί του ποσοστού 14,50% εξ αδιαιρέτου του επιδικίου, αξίας 56.513,99 ευρώ και β) να διαταχθεί η διόρθωση της ως άνω εσφαλμένης αρχικής κτηματολογικής εγγραφής, που αφορά το ακίνητο με ΚΑΕΚ ... ώστε στο οικείο κτηματολογικό φύλλο να αναγραφούν οι ίδιοι ως συγκύριοι ισομερώς του ανωτέρω ποσοστού 14,50% εξ αδιαιρέτου με τίτλο κτήσης την έκτακτη χρησικτησία, καθώς και να καταχωρισθεί στο ίδιο κτηματολογικό φύλλο το δικαίωμα κυριότητάς τους επί των ανεγερθέντων επί του γεωτεμαχίου ισογείου κτιρίου γραφείων και ισογείου μεταλλικού λαμαρινοσκεπούς υποστέγου. Με αυτό το περιεχόμενο και αιτήματα η υπό κρίση αγωγή, για το αντικείμενο της οποίας ως εκ περισσού (δεδομένου ότι η αγωγή είναι αναγνωριστική, άρα, κατ' άρθρο 7 παρ. 3 νδ/τος 1544/1942, όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του κατ' άρθρο 33 παρ. 1 ν. 4446/2016 δεν οφείλεται δικαστικό ένσημο), προσκομίζεται τέλος δικαστικού ενσήμου (βλ. το υπ' αριθ. ... σειράς ... διπλότυπο εισπραξης της ... ΔΟΥ Θεσσαλονίκης) αρμοδίως και παραδεκτά εισάγεται προς συζήτηση ενώπιον του Δικαστηρίου αυτού που είναι καθ' ύλην και κατά τόπον αρμόδιο (άρθρο 9, 10, 11 αρ. 1, 14 παρ. 2, 29 ΚΠολΔ, άρθρο 6 παρ. 2 του ν. 2664/1998, όπως τροποποιήθηκε με τους ν. 3127/2003, ν. 3212/2003, ν. 3481/2006, ν. 3559/2007, ν. 3659/2008, ν. 3728/2008, ν. 3983/2011, ν. 4164/2013, ν. 4315/2014 και ν. 4361/2016), για να συζητηθεί κατά την τακτική διαδικασία (άρθρο 6 παρ. 2 του ν. 2664/1998, όπως ισχύει). Εξ άλλου, νομίμως εισάγεται προς συζήτηση και η αίτηση διόρθωσης, κατά το σκέλος που αφορά στην διόρθωση των κτηματολογικών εγγραφών με συμπλήρωση στο κτηματολογικό φύλλο του επιδικίου ακινήτου (που κατά τη δέουσα εκτίμηση του δικογράφου αφορά τη συμπλήρωση στο πεδίο πρόσθετες πληροφορίες - λοιποί χώροι του κτηματολογικού φύλλου, της αναγραφής των υφιστάμενων κτισμάτων, για τα οποία δεν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία βλ.

σχετ. και ΜΠρΛαφ 152/2005 ΤΝΠ ΔΣΑ) με την τακτική διαδικασία αντί της εκούσιας (σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 6 παρ. 8 του ν. 2664/1998), δεδομένου ότι αφ' ενός η τακτική διαδικασία παρέχει πληρέστερα εγγύγνα για τη διάγνωσή της και αφ' ετέρου απλουστεύει εν προκειμένω τη διαδικασία διόρθωσης των εσφαλμένων εγγραφών και επιτρέπει την ενιαία κρίση της διαφοράς· πρόθεση του νομοθέτη στα πλαίσια του κτηματολογικού δικαίου, που επιβεβαιώνεται και από τις τροποποιήσεις που επέφερε ο ν. 4164/2013 (βλ. άρθρο 2 παρ. 3) στις διατάξεις του άρθρου 6 του ν. 2664/1998, με τις οποίες, και με σκοπό ακριβώς την απλούστευση της διαδικασίας διόρθωσης των ανακριβών πρώτων κτηματολογικών εγγραφών, προβλέφθηκε (σε συμφωνία και με την κρατούσα μέχρι τότε νομολογία), σε περίπτωση που για το ίδιο ακίνητο υπάρχει ανακριβής εγγραφή τόσο ως αγνώστου ιδιοκτήτη όσο και ως γνωστού ιδιοκτήτη, ήτοι θα απαιτούνταν «σώρευση» αιτημάτων υπαγόμενων σε διαφορετικές διαδικασίες, η άσκηση της αγωγής του άρθρου 6 παρ. 2 του ν. 2664/1998 (αντί της άσκησης μία τακτικής αγωγής (άρθρου 6 παρ. 2 του νόμου) για το τμήμα που φέρεται εσφαλμένα να είναι γνωστού ιδιοκτήτη και μίας αίτησης θεμελιούμενης στη διάταξη του άρθρου 6 παρ. 3 του νόμου, κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας για το τμήμα που φέρεται εσφαλμένα να είναι «αγνώστου» ιδιοκτήτη). Επίσης, για το παραδεκτό της συζήτησης της υπό κρίση αγωγής προσκομίζονται τα υπ' αριθ. πρωτ. ... αντίγραφο κτηματολογικού φύλλου και απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος του ακινήτου με ΚΑΕΚ ... Επιπλέον, συντρέχουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις παραδεκτού της αγωγής και ειδικότερα: α) ασκήθηκε εμπρόθεσμα, εντός της προθεσμίας των δεκατεσσάρων ετών του άρθρ. 6 παρ. 2 του ν. 2664/1998, όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του με τον ν. 4361/2016, καθ' ότι σύμφωνα με την υπ' αριθ. .../05.12.2007 (Β' 2384/17.12.2007) απόφαση του ΔΣ του ΟΚΧΕ ορίστηκε ως ημερομηνία έναρξης του Κτηματολογίου στην περιοχή της Πυλαίας, όπου βρίσκεται το επίδικο η 17.12.2007, ενώ η περιοχή είχε ήδη κηρυχθεί σε κτηματογράφηση από το έτος 1995 με την υπ' αριθ. 71155/4394/1995 να (Β' 635), δηλαδή η περιοχή κηρύχθηκε σε κτηματογράφηση πριν την από 02.08.2006 ισχύ του ν. 3481/2006 και β) αντίγραφο της έχει εγγράφει εμπρόθεσμα στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου με ΚΑΕΚ ... εντός της προθεσμίας των τριάντα (30) ημερών από την κατάθεσή της, την 24.2.2017 και με αριθ. καταχώρισης ... (βλ. το επικαλούμενο και προσκομιζόμενο υπ' αριθ. πρωτ. .../24.2.2017 πιστοποιητικό καταχώρισης εγγραπτέας πράξης του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου Θεσσαλονίκης). Περαιτέρω, η αγωγή είναι ορισμένη και νόμιμη, στηριζόμενη στις διατάξεις των άρθρων 6 παρ. 1, 2, 8 του ν. 2664/1998, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα καθώς και σε αυτές των άρθρων 974, 976, 1000, 1045, 1046 ΑΚ, απορριπτομένων των αντίθετων ισχυρισμών του εναγομένου καθώς σύμφωνα με τα εκτιθέμενα στην υπό στ.Π νομική σκέψη της παρούσας δεν συνιστά στοιχείο του ορισμένου της αγωγής η ιδιότητα του επίδικου ακινήτου ως δεκτικού χρησικτησίας, αλλά αντίθετα ο ισχυρισμός ότι ορισμένο πράγμα είναι ανεπίδεκτο χρησικτησίας (ως δημόσιο κτήμα, όπως ισχυρίζεται το εναγόμενο) συνιστά ένσταση του αντιδίκου του επικαλούμενου κτήση κυριότητας με χρησικτησία, έστω και αν εναγόμενο είναι το Δημόσιο. Σε κάθε δε περίπτωση, οι ενάγοντες επικαλούνται την ιδιότητα του επιδίκου ως δημόσιας γαίας επί της οποίας, ωστόσο, παραχωρήθηκε δυνάμει

ταπίου σε ιδιώτη, ήτοι στον απώτατο δικαιοπάροχό τους ... δικαίωμα διηνεκούς εξουσιάσεως (τεσσαρούφ), το οποίο εν συνεχεία μετατράπηκε σε δικαίωμα πλήρους κυριότητας, σύμφωνα με τη συνδυασμένη εφαρμογή του άρθρου 3 του Οθωμανικού νόμου «περί γαιών» της 7ης Ραμαζάν, των άρθρων 49-50 του ν. 2052/1920 και των άρθρων 101-114 του δ/τος της 11-12.11.1929, που εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 2 του ν. 4226/1929, όπως αυτά τροποποιήθηκαν με τα άρθρα 17, 18 και 19 του α.ν. 1540/1938. Πρέπει επομένως η υπό κρίση αγωγή, να ερευνηθεί περαιτέρω ως προς την ουσιαστική της βασιμότητα.

Από όλα ανεξαίρετως τα έγγραφα ... αποδείχθηκαν κατά την κρίση του Δικαστηρίου τα ακόλουθα: Δυνάμει του νομίμως μεταγεγραμμένου στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης στον τόμο ... υπ' αριθ./18.3.1991 συμβολαίου της συμβολαιογράφου ... οι δυο πρώτοι ενάγοντες, λόγω αγοράς από τους ... κατέστησαν ισομερώς συγκύριοι αρχικά ποσοστού 60% εξ αδιαιρέτου επί ενός αγρού κατηγορίας με αριθμό μετώπου ... εμβαδού (κατά τον αρχικό τίτλο κτήσης τριών στρεμμάτων και διακοσίων πήξεων) και πλέον 3.415,93 τ.μ. που βρίσκεται στη θέση ... Πυλαίας Θεσσαλονίκης. Το ανωτέρω ακίνητο εμφανίζεται μεταξύ των αλφαβητικών στοιχείων ... στο προσαρτώμενο στο ανωτέρω συμβόλαιο τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού ..., θεωρημένο από αυτόν κατά τον ν. 651/1977, από το οποίο προκύπτει ότι το ανωτέρω αγροτεμάχιο έχει τις σημειούμενες διαστάσεις, σχήμα και εμβαδό, βρίσκεται δε εκτός σχεδίου και εκτός ζώνης σύμφωνα δε με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και ότι δεν εμπίπτει στις διατάξεις του ν. 1337/1983 περί εισφοράς σε γη και χρήμα και γύρωθεν συνορεύει σε πλευρά Α-Β 45,65 μ., σε πλευρά Β-Γ 13μ., σε πλευρά Γ-Δ-Ε 78,34 μ. με ακίνητο ιδιοκτησίας ... σε πλευρές Ε-2 34.30 μ., Ζ-Η 16.86 μ., Η-Θ 26,53μ., Ι-Κ 15,25 μ., Κ-Λ 13.60 μ., Λ-Μ 35.39 μ. και Μ-Α 16.23 μ. με όριο παλαιού ρέματος και ήδη κατά δήλωση των ανωτέρω συμβαλλομένων με αγροτικό δρόμο. Ακολουθως, δυνάμει του νομίμως μεταγεγραμμένου στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης στον τόμο ... με αριθ. ... υπ' αριθ. .../1993 συμβολαίου αγοραπωλησίας της ανωτέρω συμβολαιογράφου περιήλθε ποσοστό συγκυριότητας 25,50% εξ αδιαιρέτου επί του ανωτέρω ακινήτου στην τρίτη ενάγουσα ... λόγω αγοράς από τους ... Στη συνέχεια, δυνάμει του νομίμως μεταγεγραμμένου στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης στον τόμο ... με αριθ. ... υπ' αριθ. .../1996 συμβολαίου γονικής παροχής της συμβολαιογράφου ... η τρίτη ενάγουσα μεταβίβασε το ανωτέρω ποσοστό της (25,50% εξ αδιαιρέτου) κατά ψιλή κυριότητα ισομερώς στους λοιπούς ενάγοντες, παρακρατώντας την επικαρπία εφ' όρου ζωής της. Περαιτέρω αποδείχθηκε ότι κατόπιν της κτήσης της κυριότητας του επιδίκου κατά τα ανωτέρω ποσοστά, οι ενάγοντες εγκατέστησαν το υποκατάστημα της λειτουργούσας υπό τη μορφή της ομόρρυθμης εταιρίας με την επωνυμία ... επιχείρησής τους χονδρεμπορίου σιδήρου στο ανωτέρω ακίνητο, ενώ προέβησαν, δυνάμει της υπ' αριθ. .../1993 αδείας της Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης, σε ανέγερση λυόμενης κατοικίας 56 τ.μ., της οποίας σταδιακά μετατράπηκε η χρήση σε χώρο γραφείων με επέκταση κατά 14 τ.μ., ώστε πλέον να έχει έκταση 90 τ.μ. και σε επαφή με αυτήν έγινε κατασκευή υποστέγου εμβαδού 850 τ.μ. από

μεταλλικό σκελετό με λαμαρινοσκεπή και πλαγιοκαλύψεις από πάνελ λαμαρίνας· κτίσματα, για τα οποία περαιώθηκε, κατόπιν εξόφλησης του αναλογούντος προστίμου, η υπαγωγή στο ν. 4178/2013, όπως προκύπτει από την υπ' αριθ. πρωτ. .../14.10.2016 βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής, σε συνδυασμό με τις τεχνικές εκθέσεις της αρχιτέκτονα μηχανικού ... Έκτοτε, οι ενάγοντες αδιαλείπτως χρησιμοποιούν το ανωτέρω ακίνητο για τις ανάγκες στέγασης της επιχείρησής τους, χωρίς ποτέ να έχει αμφισβητηθεί η κυριότητά τους από κανέναν, ενώ έχουν προβεί και σε συνδέσεις με τους οργανισμούς κοινής ωφέλειας για την υδροδότηση, ηλεκτροδότηση και τηλεφωνική σύνδεση του επιδίκου. Λαμβανομένου δε υπ' όψιν ότι, όπως προκύπτει και από την ανωτέρω αναφερόμενη ένορκη βεβαίωση, οι δικαιούχοι των εναγόντων τους διαβεβαίωσαν ότι επί 70 χρόνια δεν είχαν ενοχληθεί ουδέποτε από οποιονδήποτε άλλο (χωρίς να αποδεικνύεται κάτι αντίθετο) ως προς το, μη περιλαμβανόμενο στις ανωτέρω συμβολαιογραφικές πράξεις, ποσοστό 14,50% εξ αδιαιρέτου επί του επιδίκου (το οποίο δε διαπιστώθηκε ούτε από τους ενάγοντες να είναι καταχωρημένο σε Υποθηκοφυλακείο ή σε οποιαδήποτε αρχείο άλλης δημόσιας υπηρεσίας με τα στοιχεία συγκεκριμένων προσώπων), ώστε ευχερώς να συνάγεται η επελθούσα εκούσια αποξένωση των δικαιούχων αυτού από τη νομή τους ήδη κατά τον χρόνο κτήσης της κυριότητας και νομής των εναγόντων επί του επιδίκου, οι ενάγοντες, ασκώντας επί του επιδίκου τις προαναφερόμενες πράξεις νομής διανοία αποκλειστικών κυρίων, για χρονικό διάστημα που υπερβαίνει την εικοσαετία κατά το χρόνο άσκησης της αγωγής, έχουν πλέον καταστεί συγκύριοι του επιδίκου ισομερώς κατά το ποσοστό των 14,50% εξ αδιαιρέτου, σύμφωνα και με τα εκτιθέμενα στις υπό στ. I και III νομικές σκέψεις της παρούσας, με τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας. Εξ άλλου, ως προς την ιδιότητα του επιδίκου ακινήτου ως ιδιωτικής έκτασης - δεκτικής χρησικτησίας θα πρέπει να σημειωθεί ότι άπαντες οι ανωτέρω αναφερόμενοι πωλητές - δικαιούχοι των εναγόντων συνιστούν, σύμφωνα με τις ανωτέρω αναφερόμενες συμβολαιογραφικές πράξεις, καθολικούς διαδόχους του ... δικαιούχου κυριότητας αυτού δυνάμει του υπ' αριθ. .../1323(1907) ταπίου, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 3 του Οθωμανικού νόμου «περί γαιών» της 7 Ραμαζάν, των άρθρων 49-50 του ν. 2052/1920 και των άρθρων 101-114 του δ/τος της 11-12.11.1929, που εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 2 του ν. 4226/1929, όπως αυτά τροποποιήθηκαν με τα άρθρα 17, 18 και 19 του α.ν. 1540/1938, περί μετατροπής του δικαιώματος τεσσαρούφ σε δικαίωμα πλήρους κυριότητας. Σε κάθε περίπτωση δε από το επωμιζόμενο με το βάρος απόδειξης του ισχυρισμού του (σύμφωνα με τα εκτιθέμενα στην υπό στ. II νομική σκέψη της παρούσας) εναγόμενο, που φέρει και τον κίνδυνο αμφιβολίας που δημιουργείται στο Δικαστήριο, αν δεν ανταποκριθεί στο βάρος αυτό (άρθ. 338 παρ. 1 ΚΠολΔ), δεν προσκομίστηκαν αποδεικτικά μέσα, ενισχυτικά του (αντίθετου) ισχυρισμού του ότι το επίδικο συνιστά δημόσιο κτήμα, ανεπίδεκτο χρησικτησίας. Περαιτέρω, αποδείχθηκε ότι κατά το στάδιο της κτηματογράφησης της περιοχής στην οποία κείται το επίδικο ακίνητο, αυτό καταχωρήθηκε στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Θεσσαλονίκης με ΚΑΕΚ ... εμβαδόν 3.456 τ.μ. και δικαιούχους κυριότητας τους πρώτο και δεύτερη των εναγόντων, έκαστο κατά ποσοστό 42,75% εξ αδιαιρέτου,

δικαιούχο επικαρπίας την τρίτη ενάγουσα και δικαιούχο κυριότητας κατά ποσοστό 14,50% εξ αδιαιρέτου «άγνωστο ιδιοκτήτη». Ωστόσο, εν όψει των ανωτέρω αποδειχθέντων οι προαναφερθείσες αρχικές εγγραφές είναι ανακριβείς και προσβάλλουν το δικαίωμα συγκυριότητας των εναγόντων (ισομερώς) κατά ποσοστό 14,50% εξ αδιαιρέτου επί του επιδίκου. Επίσης, και δεδομένου ότι δεν πρόκειται για διορθώσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 20α του ν. 2664/1998 και με την υπό κρίση αγωγή δεν τίθενται υπό αμφισβήτηση τα όρια όμορων ακινήτων ή τα δικαιώματα συνδικαιούχων και τρίτων προσώπων επ' αυτών, και ενόψει της κατά τα ανωτέρω περαιώσης της υπαγωγής τους και «τακτοποίησής» τους κατά τη διάταξη του άρθρου 1 παρ. 2 του ν. 4178/2013 (βλ. σχετ. με την τακτοποίηση των αυθαιρέτων κτισμάτων που τα εξομοιώνει με νόμιμες κατασκευές (υπό το καθεστώς του ν. 4014/2011 ... μελέτη με θέμα: Το νομικό καθεστώς των αυθαιρέτων κατασκευών διαχρονικά, και ιδίως την ενότητα υπό στοιχ. ... με τίτλο: «Η σύσταση καθεστώτος οριζόντιας ή κάθετης συνιδιοκτησίας υπό την αναβλητική αίρεση αποπεράτωσης των συστατικών είτε την αντίθετη αίρεση, δηλαδή τη διαλυτική της μελλοντικής κατεδάφισης των συστατικών καθώς και Γνωμοδότηση Νομικού Συμβουλίου του Κράτους 263/2012, ΠΠρΘεσ 129/2013 ΤΝΠ Νόμος), πρέπει ως προς τα μη καταχωρημένα στο ανωτέρω κτηματολογικό φύλλο υφιστάμενα επί του επιδίκου κτίσματα, να διαταχθεί η συμπλήρωση στο πεδίο πρόσθετες πληροφορίες - λοιποί χώροι του ανωτέρω κτηματολογικού φύλλου, με τη σχετική αναγραφή τους, και περιγραφή τους σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην προμνησθείσα τεχνική έκθεση και σύμφωνα με τα λεπτομερώς οριζόμενα στο διατακτικό της παρούσας. Κατ' ακολουθία των ανωτέρω, η αγωγή θα πρέπει να γίνει δεκτή ως και κατ' ουσίαν βάσιμη και α) να αναγνωριστεί το δικαίωμα συγκυριότητας των εναγόντων ισομερώς επί ποσοστού 14,50% εξ αδιαιρέτου του επιδίκου και β) να διαταχθεί η διόρθωση των ανακριβών κτηματολογικών εγγραφών στα Κτηματολογικά Βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Θεσσαλονίκης ως προς το ανωτέρω ακίνητο, ώστε αφ' ενός στο οικείο κτηματολογικά φύλλο με ΚΑΕΚ ... να αναγραφούν ως προς το ποσοστό 14,50% εξ αδιαιρέτου (που εσφαλμένα φέρεται ως αγνώστου ιδιοκτήτη) ως δικαιούχοι κυριότητας οι ενάγοντες ισομερώς με τίτλο κτήσης την έκτακτη χρησικτησία, αφ' ετέρου να καταχωρισθούν στο ίδιο κτηματολογικά φύλλο και σε ξεχωριστή ενότητα - πεδίο με την ένδειξη «Πρόσθετες Πληροφορίες - Λοιποί χώροι (για τους οποίους δεν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία)» τα υφιστάμενα επί του επιδίκου κτίσματα, ήτοι ισόγειος χώρος γραφείων έκτασης 90 τ.μ. και υπόστεγο εμβαδού 850 τ.μ. Τέλος τα δικαστικά έξοδα των εναγόντων δεν πρέπει να επιδικαστούν σε βάρος του εναγομένου που ηττάται, ελλείψει υποβολής σχετικού αιτήματος των εναγόντων (άρθρο 106ΚΠολΔ).

Διατακτικό: Δέχεται την αγωγή. Αναγνωρίζει τη συγκυριότητα των εναγόντων ισομερώς επί ποσοστού 14,50% εξ αδιαιρέτου του ακινήτου, που έχει καταχωρηθεί στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Θεσσαλονίκης με ΚΑΕΚ ... και εμβαδόν 3.456 τ.μ., ήτοι ενός αγρού κατηγορίας ... με αριθ. μετώπου ... εμβαδού 3.415,93 τ.μ., που βρίσκεται στη θέση ... Θεσσαλονίκης και εμφανίζεται μεταξύ των αλφαβητικών στοιχείων ... στο προσαρτώμενο στο υπ' αριθ. .../1991 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου ...

τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού ... θεωρημένο από αυτόν κατά τον ν. 651/1977, από το οποίο προκύπτει ότι το ανωτέρω αγροτεμάχιο έχει τις σημειούμενες διαστάσεις, σχήμα, εμβαδό, βρίσκεται δε εκτός σχεδίου και εκτός ζώνης σύμφωνα δε με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και ότι δεν εμπίπτει στις διατάξεις του ν. 1337/1983 περί εισφοράς σε γη και χρήμα και γύρωθεν συνορεύει ... Διατάσσει τη διόρθωση των ανακριβών κτηματολογικών εγγραφών στα Κτηματολογικά Βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Θεσσαλονίκης ως προς το ανωτέρω ακίνητο, ώστε αφ' ενός στο οικείο κτηματολογικό φύλλο με ΚΑΕΚ ... να αναγραφούν ως προς το ποσοστό 14,50% εξ αδιαιρέτου (που εσφαλμένα φέρεται ως αγνώστου ιδιοκτήτη) ως δικαιούχοι κυριότητας οι ενάγοντες ισομερώς με τίτλο κτήσης την έκτακτη χρησικτησία, αφ' ετέρου να καταχωρισθούν στο ίδιο κτηματολογικό φύλλο και σε ξεχωριστή ενότητα - πεδίο με την ένδειξη «Πρόσθετες Πληροφορίες - Λοιπού χώροι (για τους οποίους δεν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία)» τα υφιστάμενα επί του επιδικού κτίσματα, ήτοι ισόγειος χώρος γραφείων έκτασης 90 τ.μ. και υπόστεγο εμβαδού 850 τ.μ.

Παρατηρήσεις:¹ Σώρευση αιτημάτων διόρθωσης του άρθρου 6 παρ. 8 του ν. 2664/1998 στην αγωγή της παρ. 2 του ίδιου άρθρου και η απόδειξή τους με δημόσια έγγραφα. Η «τακτοποίηση» αυθαίρετων κτισμάτων ως προϋπόθεση για την καταχώρισή τους στο κτηματολογικό φύλλο.

Μεταξύ των αρκετών όσο και εξόχως ενδιαφερόντων ζητημάτων που απασχόλησαν τη σχολιαζόμενη απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης (κτήση αποκλειστικής κυριότητας επιδικού ακινήτου από συγκοινωνό, δικονομική μεταχείριση του ισχυρισμού για το ανεπίδεκτο χρησικτησίας ακινήτου, είδος ομοδικίας των εναγομένων με την αγωγή της παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 2664/1998 κ.λπ.), σημαντικής αναμφίβολα σημασίας για την κτηματολογική πρακτική τυγχάνουν και τα τεθέντα υπό την κρίση της ζητήματα εφαρμογής της παρ. 8 του άρθρ. 6 του ν. 2664/1998 και ιδίως εκείνο της εισαγωγής των σχετικών αιτημάτων κατά την τακτική διαδικασία, ήτοι σε σώρευση με την αγωγή της παρ. 2 του ίδιου άρθρου.

Επί του τελευταίου αυτού θέματος, η μάλλον τείνουσα να κρατήσει άποψη δέχεται, όχι πάντως χωρίς ικανό αντίλογο, ότι μόνη αρμόζουσα διαδικασία για τη διόρθωση ανακριβών κτηματολογικών εγγραφών που εμπίπτουν στο πεδίο ρύθμισης των διατάξεων της παρ. 8 του άρθρου 6 του ν. 2664/1998 είναι η προβλεπόμενη από τις τελευταίες εκούσια δικαιοδοσία και, επομένως, σχετικά αιτήματα υποβαλλόμενα με την εκδικαζόμενη κατά την αμφισβητούμενη δικαιοδοσία αγωγή της παρ. 2 του ίδιου άρθρου πρέπει να απορρίπτονται ως απαράδεκτα αυτεπαγγέλτως.² Κατά την άποψη αυτή, η τακτική αγωγή της παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 2664/1998 δεν μπορεί να σωρευθεί (μεταξύ άλλων ούτε και) με

¹ Ο υποσημειούμενος απευθύνω τις θερμές μου ευχαριστίες στον εκλεκτό συνάδελφο Θεσσαλονίκης κ. Χρήστο Καρυπίδη, που έθεσε στη διάθεσή μου τη σχολιαζόμενη απόφαση.

την αίτηση διόρθωσης περιγραφικών και γεωμετρικών στοιχείων της παρ. 8 του ίδιου άρθρου, καθώς δεν υπάγεται στην τακτική, αλλά στη διαδικασία της εκουσίας δικαιοδοσίας και, άρα, ελλείπει η κατ' άρθρο 218 παρ. 1 περ. δ' ΚΠολΔ προϋπόθεση σώρευσης· υποσημειώνεται μάλιστα ότι, σε κάθε περίπτωση, τίθεται θέμα εάν είναι νόμιμη η υποβολή αιτήματος περί διόρθωσης των λοιπών στοιχείων της κτηματολογικής εγγραφής με την άσκηση της εν λόγω τακτικής αγωγής, δεδομένου ότι αυτή θεσπίσθηκε για να επιλύσει αμφισβητήσεις σχετικά με το εγγραπτό δικαίωμα και τον δικαιούχο αυτού.³

Παρεμβαίνοντας, κατά το πρόσφατο παρελθόν, στον σχετικό προβληματισμό,⁴ είχα υποστηρίξει ότι, καίτοι από αυστηρά δογματική σκοπιά η εν λόγω άποψη μοιάζει κατ' αρχήν ορθότερη, εν τούτοις η ανελαστική εφαρμογή της μπορεί να οδηγήσει σε αποτελέσματα όχι μόνον ανεπιεική αλλά και εσφαλμένα. Και τούτο μπορεί να συμβεί σε όλες εκείνες τις περιπτώσεις που η αβασάνιστη εφαρμογή της θα έχει, ως αναπόφευκτη συνέπεια, τη διάσπαση του δικονομικού και ουσιαστικού αντικειμένου της δίκης και τη διακύβευση της ορθότητας των κτηματολογικών εγγραφών. Πρότεινα δε, ως κριτήριο η πλήρωση του οποίου θα πρέπει να καθοδηγεί το δικαστήριο της τακτικής αγωγής να αποδέχεται, ταυτόχρονα με το διορθωτικό αίτημα της αγωγής της παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 2664/ 1998, και αιτήματα αρμόζοντα στην παρ. 8 του ίδιου άρθρου, τη σχέση αδιάσπαστης ενότητας μεταξύ των δεύτερων και του πρώτου, όταν δηλαδή το δικαστήριο, προκειμένου να ορθοτομήσει την αλήθεια επί του κύριου αγωγικού αιτήματος, καλείται αναπόδραστα να διέλθει από το στάδιο της εξέτασης της ουσίας και των λοιπών αιτημάτων, οπότε, εφόσον τελικά δεχθεί το πρώτο, θα φάνταζε αφόρητη τυπολατρία και ενδεχομένως πηγή πρόκλησης μελλοντικών προβλημάτων, λόγω της διάσπασης του δικονομικού και ουσιαστικού αντικειμένου της δίκης, η εμμογή στην υπαγωγή μέρους της όλης εσφαλμένης ανακριβούς εγγραφής σε νέα δικαστική κρίση, σύμφωνα πλέον με την εκούσια δικαιοδοσία.

2 ΜΠρΘεσ 35720/2006, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΠΠρΘεσ 22543/2006, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΜΠρΘεσ 29196/2006 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ κ.λπ.

3 ΚΩΤΟΥΛΑ Μ., «Διαδικασίες διόρθωσης σφαλμάτων που δεν αφορούν στα εγγραπτά δικαιώματα και στους δικαιούχους αυτών σε καθεστώς λειτουργούντος Κτηματολογίου» (σε: Εθνικό Κτηματολόγιο: Ισχύον δίκαιο, στρεβλώσεις και θετέον δίκαιο [de lege lata, deformationes, de lege ferenda], 2018, σ. 169 και υποσημ. 67). Έτσι και ΡΕΠΤΣΗ Ε., «Η διόρθωση των ανακριβών αρχικών κτηματολογικών εγγραφών κατά το άρθρο 6 παρ. 8 του ν. 2664/1998 (ΕθνΚτημ)», 2017, σ. 19, υποσημ. 22, <http://ikee.lib.auth.gr/record/295935/files/GRI-2018-20981.pdf>

4 ΨΑΡΟΜΗΛΙΓΚΟΣ Ι., «Ζητήματα διόρθωσης αρχικών κτηματολογικών εγγραφών (Περιπτώσιολογία - Παράρτημα κειμένων)», Σεπτ. 2017, σ. 107 επ.

Ωστόσο, η ενταύθα σχολιαζόμενη απόφαση προχωράει ένα βήμα παραπέρα. Παρ' ότι μάλλον δύσκολα θα μπορούσε κανείς να δεχθεί πως η διόρθωση της επίδικης κτηματολογικής εγγραφής ως προς τα κείμενα εντός του επιδικού ακινήτου κτίσματα συνδέεται αναπόσπαστα με το κύριο αντικείμενο της δίκης,⁵ ήτοι την αναγνώριση των εναγόντων ως μοναδικών και αποκλειστικών συνιδιοκτητών του ακινήτου αυτού, η σχολιαζόμενη δέχεται την παραδεκτή σώρευση αμφότερων των αιτημάτων στην ένδικη αγωγή, με την επάλληλη αιτιολογία ότι «αφενός η τακτική διαδικασία παρέχει πληρέστερα εχέγγυα για τη διάγνωσή της και αφετέρου απλουστεύει εν προκειμένω τη διαδικασία διόρθωσης των εσφαλμένων εγγραφών και επιτρέπει την ενιαία κρίση της διαφοράς». Προσπερνώντας, μάλιστα, τυχόν εδραζόμενες επί του *argumentum e contrario* ερμηνευτικές δοκιμές, εύστοχα διαπιστώνει ότι η πρόθεση του κτηματολογικού νομοθέτη για το νόμιμο της υπό κρίση σώρευσης «επιβεβαιώνεται και από τις τροποποιήσεις που επέφερε ο ν. 4164/2013 (βλ. άρθρο 2 παρ. 3) στις διατάξεις του άρθρου 6 του ν. 2664/1998, με τις οποίες, και με σκοπό ακριβώς την απλούστευση της διαδικασίας διόρθωσης των ανακριβών πρώτων κτηματολογικών εγγραφών, προβλέφθηκε (σε συμφωνία και με την κρατούσα μέχρι τότε νομολογία), σε περίπτωση που για το ίδιο ακίνητο υπάρχει ανακριβής εγγραφή τόσο ως αγνώστου ιδιοκτήτη όσο και ως γνωστού ιδιοκτήτη, ήτοι θα απαιτούνταν “σώρευση” αιτημάτων υπαγόμενων σε διαφορετικές διαδικασίες, η άσκηση της αγωγής του άρθρου 6 παρ. 2 του ν. 2664/1998 [αντί της άσκησης μίας τακτικής αγωγής (άρθρου 6 παρ. 2 του νόμου) για το τμήμα που φέρεται εσφαλμένα να είναι γνωστού ιδιοκτήτη και μίας αίτησης θεμελιούμενης στη διάταξη του άρθρου 6 της παρ. 3 του νόμου, κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας για το τμήμα που φέρεται εσφαλμένα να είναι “αγνώστου” ιδιοκτήτη]».

Συντασσόμενος λοιπόν με τις αμέσως προεκτεθείσες σκέψεις της σχολιαζόμενης, θα διατηρήσω πάντως τη διαφωνία μου με την κρίση της ότι οι αιτούμενες κατ' άρθρο 6 παρ. 8 του ν. 2664/1998 διορθώσεις πρέπει να προκύπτουν από δημόσια έγγραφα, αφού, όπως και από άλλη θέση έχω υποστηρίξει,⁶ η εν λόγω απαίτηση, που φρονώ ότι κείται προδήλως εκτός τόσο του γράμματος όσο και του πνεύματος των εν λόγω διατάξεων, μάλλον πρέπει να αποδοθεί στη νομολογιακά διαπλασθείσα όσμωση των περιπτώσεων της παρ. 8 του άρθρου 6 του ν. 2664/1998 και εκείνων του άρθρου 18 του ίδιου νόμου, συνεπεία της οποίας παρεισέφρυσαν στη σχετική φιλολογία και νομολογία αρνητικές προϋποθέσεις εφαρμογής των επίμαχων ρυθμίσεων είτε αυτονόητες είτε εντελώς εσφαλμένες.

5 Εκτός, βέβαια, εάν ήθελε θεωρηθεί ότι αρκεί αυτή η ίδια η ανέγερση των επίμαχων κτισμάτων, ως πράξη νομής των εναγόντων επί του επιδικού γεωτεμαχίου, για να δεχθούμε ως αναπόσπαστη τη σύνδεσή τους με το κύριο αντικείμενο της δίκης, δηλαδή την αναγνώριση της διά χρησικτησίας κτήσεως των επιδικών ποσοστών εξ αδιαιρέτου συγκυριότητας του εν λόγω γεωτεμαχίου από τους ενάγοντες.

6 ΨΑΡΟΜΗΛΙΓΚΟΣ Ι., ό.π., σ. 99 επ.

Στην πρώτη περίπτωση, αναμφισβήτητα εντάσσεται το διδασκόμενο ότι δεν πρέπει να «επέρχεται μετάθεση ή αλλοίωση δικαιώματος»,⁷ προϋπόθεση που προφανώς απηχεί αντίστοιχη πρόνοια της υποπερ. αα' της περ. β' της παρ. 1 του άρθρου 18 του ν. 2664/1998, δηλαδή η συναίνεση τρίτου στη διόρθωση προδήλου σφάλματος να μην «υποκρύπτει άτυπη μεταβίβαση ή μεταβολή τίτλου του ακινήτου».⁸ Μόλις βέβαια που χρειάζεται να σημειωθεί ότι μία τέτοια επιταγή πλεοναστικώς αναφέρεται ακόμη και στην περίπτωση της ανωτέρω διάταξης του άρθρου 18 του ν. 2664/1998, δεδομένου ότι ουδεμία διόρθωση αρχικών εγγραφών, υπό οποιαδήποτε διαδικασία, δικαστική ή εξωδικαστική, είναι δυνατόν να μεταθέτει ή αλλοιώνει εμπράγματα δικαιώματα.⁹

Στη δεύτερη, και πολύ σημαντικότερη από άποψη πρακτικής σημασίας και συνεπειών περίπτωση, αναμφίβολα πρέπει να ενταχθεί η απαίτηση σημαντικού τμήματος της νομολογίας, στο οποίο πλέον συγκαταλέγεται και η σχολιαζόμενη απόφαση, να προκύπτει από δημόσια έγγραφα η ανακρίβεια των αρχικών εγγραφών που άγονται προς διόρθωση με την αίτηση της παρ. 8 του άρθρου 6 του ν. 2664/1998,¹⁰ προφανώς κατ' αυτούσια μεταφορά της αντίστοιχης επιταγής του άρθρου 18 του ιδίου Νόμου.¹¹ Ενώ όμως στην τελευταία αυτή περίπτωση η

7 ΜΑΓΟΥΛΑΣ Γ., «Κτηματολογικές Εγγραφές», 2015, σ. 145. Βλ. και ΜΕΦΑΘ 2135/2013, όπως παρατίθεται σε: ΔΙΑΜΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ Γ., «Εφαρμογές Δικαίου Κτηματολογίου», 2015, σ. 171, αρ. 4.

8 Έτσι, πρόσφατα, και η Μαρία Κωτούλα, η οποία εισηγείται ευθέως την «αναλογική εφαρμογή της επιταγής που έχει ρητά συμπεριληφθεί στα άρθρα 18 και 19 ν. 2664/1998 ότι η συναίνεση των τρίτων δεν πρέπει να υποκρύπτει άτυπη μεταβίβαση ή μεταβολή τίτλου του ακινήτου, δηλαδή να εξετάζεται και στα πλαίσια της αίτησης του άρθρου 6 παρ. 8 ν. 2664/1998 εάν η συνυποβολή από συνδικαιούχους ενός ακινήτου ή κυρίους ομόρων ακινήτων αίτησης διόρθωσης περιγραφικών και γεωμετρικών στοιχείων των ακινήτων αυτών χρησιμοποιείται ως προκάλυμμα άλλων συναλλαγών» (ό.π., σ. 164).

9 Πράγματι, με δεδομένο τον διαπιστωτικό χαρακτήρα των πρώτων εγγραφών (βλ., μεταξύ πολλών άλλων, και ΑΠ 1342/2015 ΕΛΔνη 2017 σ. 105, ΕφΑΘ 600/2016 ΕΛΔνη 2017 σ. 125, ΕφΑΘ 618/2015 ΕΛΔνη 2017 σ. 123 κ.λπ.), είναι προφανές ότι κάθε διόρθωσή τους δεν μπορεί παρά να αποσκοπεί αποκλειστικά και μόνο στην ακριβή απεικόνιση των υφιστάμενων δικαιωμάτων και όχι βέβαια στην καθ' οιονδήποτε τρόπο μετάθεση ή αλλοίωσή τους.

10 Από την πλέον πρόσφατη νομολογία, βλ. ΜΕΦΔυτΜακεδονίας 63/ 2015 Αρμ 2017 σ. 943, ΜΠρΠατρών 169/2016 ΕΛΔνη 2017 σ. 284 κ.λπ.

11 Μάλλον αμφίθυμη ως προς το επίμαχο ζήτημα η Μαρία Κωτούλα (ό.π., σ. 164), η οποία, ανησυχώντας μήπως η για λόγους επιείκειας διασταλτική

επίμαχη απαίτηση είναι εύλογη, αφού το πρόδηλο του πράγματος αναμφίβολα προϋποθέτει και την παραχρήμα αδιάσειστη απόδειξή του, η μεταφορά της και στις περιπτώσεις της παρ. 8 του άρθρου 6 του ν. 2664/1998 όχι μόνον κείται σαφώς εκτός του γράμματός της, αλλά και συστέλλει αφόρητα όσο και αδικαιολόγητα το πνεύμα των σχετικών διατάξεων. Στο πνεύμα αυτό, ορθότερες πρέπει να θεωρηθούν λύσεις όπως, λόγου χάριν, εκείνη που έδωσε το Εφετείο Λάρισας με την υπ' αριθ. 159/2013 απόφασή του,¹² με την οποία, προκειμένης αίτησης διόρθωσης των στοιχείων που αφορούσαν τον τίτλο και την αιτία κτήσεως της κυριότητας ακινήτου, διά της αναγραφής ως αιτίας κτήσεως, αντί της πώλησης, της έκτακτης χρησικτησίας και της απάλειψης του σχετικού συμβολαίου από το οικείο κτηματολογικό φύλλο, εξαφάνισε την απόφαση του πρωτοβάθμιου δικαστηρίου, το οποίο είχε δεχθεί ότι η εν λόγω διόρθωση συνιστά διόρθωση προδήλου σφάλματος, η ανακρίβεια του οποίου έπρεπε να προκύπτει από δημόσιο έγγραφο, διοικητική πράξη ή δικαστική απόφαση, και διέταξε τη διόρθωση των ως άνω επίδικων στοιχείων της αρχικής κτηματολογικής εγγραφής, στηριζόμενο σε ένορκες καταθέσεις μαρτύρων.

Τέλος, άξια ιδιαίτερης μνείας τυγχάνει η επισήμανση της σχολιαζόμενης απόφασης περί της υπαγωγής και «τακτοποίησης» των ανωτέρω κτισμάτων, κατά τη διάταξη της παρ. 2 του άρθρου 1 του (τότε ισχύοντος) ν. 4178/2013, θέμα που έχει απασχολήσει, αρκετά συχνά, τους Κτηματολογικούς Δικαστές, κυρίως με αφορμή δίκες αντιρρήσεων επί αρνήσεων Προϊσταμένων Κτηματολογικών Γραφείων να καταχωρήσουν εγγραπτέες πράξεις, εγείροντας θέματα ταυτότητας των επίμαχων ακινήτων.¹³

Εν προκειμένω, η σχολιαζόμενη απόφαση φαίνεται να εξαρτά την κατάφαση της τεθείσας υπό την κρίση της διόρθωσης, δηλαδή τη συμπλήρωση των επίμαχων κτισμάτων στο πεδίο «Πρόσθετες Πληροφορίες - Λοιποί χώροι (για τους οποίους δεν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία)» του οικείου κτηματολογικού φύλλου, από τη νομιμότητα των επίμαχων κτισμάτων, άποψη όμως που δύσκολα μπορεί να συμβιβαστεί με την ανάγκη οι κτηματολογικές εγγραφές να απεικονίζουν, με τη μέγιστη δυνατή πιστότητα και ακρίβεια, την πραγματική κατάσταση των κτηματογραφημένων ακινήτων, προκειμένου να εξυπηρετούνται πληρέστερα οι αρχές της κτηματολογικής νομοθεσίας και ιδίως εκείνη του «ανοικτού» Κτηματολογίου, βάσει της οποίας το τελευταίο είναι δεκτικό καταχωρίσεως και άλλων (πρόσθετων) κατηγοριών πληροφοριών, αναφερόμενων, μεταξύ άλλων, στο είδος, τη χρήση και την αξία των ακινήτων, με στόχο τόσο τη δυνατότητα προγραμματισμού και χάραξης πολιτικής από κρατικούς φορείς όσο και την ενημέρωση των ενδιαφερόμενων ιδιωτών.¹⁴ Εξ άλλου, η καταχώριση των

ερμηνεία των εν θέματι διατάξεων οδηγεί σε καταχωρήσεις, απαιτεί η ύπαρξη σφάλματος και η αιτούμενη διόρθωση να αποδεικνύονται πλήρως, «ει δυνατόν από δημόσια έγγραφα».

12 Δικογραφία 2013 σ. 519.

εντός των γεωτεμαχίων υφιστάμενων κτισμάτων,¹⁵ ακόμη και αυθαιρέτων, επ' ουδενί θα μπορούσε να εκληφθεί ως απόδειξη νομιμότητάς τους, πολλώ δε μάλλον ως νομιμοποίησή τους, ούτε και διακυβεύει οποιονδήποτε εν γένει θαλπόμενο από την πολεοδομική νομοθεσία σκοπό· αντίθετα, η μη αναφορά τους στα οικεία κτηματολογικά βιβλία και στοιχεία, με ή και χωρίς ακόμη μνεία περί του αυθαίρετου χαρακτήρα τους,¹⁶ εν ολίγοις, δηλαδή, η διατήρησή τους σε μία οιονεί κτηματολογική αφάνεια, τίποτα καλό δεν προσιωνίζει για την εξυπηρέτηση οποιουδήποτε νομοθετικού σκοπού και κυρίως για την πληρέστερη δυνατή διασφάλιση της αρχής της δημοσιότητας.¹⁷

13 Βλ. ιδίως ΜΠρΘεσ 5384/2013 ΕΛΔνη 2017 σ. 242. Για τον όλο προβληματισμό επί του θέματος της άρνησης καταχώρισης εγγραπτέων πράξεων, λόγω διάστασης στο εμβαδόν του ακινήτου στο οποίο αφορά η καταχώριση εξ αιτίας «τακτοποίησης» αυθαιρέτων κτισμάτων, βλ. επίσης ΔΙΑΜΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ Γ., «Η δίκη των αντιρρήσεων ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή», 2015, σ. 274 επ., και ΜΕΝΤΗ Π., «Άρνηση καταχώρισης δικαιοπραξίας στα κτηματολογικά φύλλα», ΕΛΔνη 2017 σ. 53 επ., όπου και περαιτέρω παραπομπές στη σχετική θεωρία και τη νομολογία. Παρ' ότι ο σχετικός προβληματισμός δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσης σύντομης εργασίας, αξίζει πάντως να επισημανθεί εδώ, έστω εν είδει παρέκβασης, η διάκριση μεταξύ αφ' ενός μεν ακινήτων που δεν έχουν υπαχθεί σε καθεστώς διηρημένης ιδιοκτησίας, οπότε τα υπάρχοντα οικοδομήματα δεν συμπεριλαμβάνονται μεταξύ των ελάχιστων στοιχείων που προσδιορίζουν το ακίνητο και άρα δεν είναι απαραίτητο να αναφέρονται στο κτηματολογικό φύλλο, δεν αλλοιώνουν την υπόσταση του ακινήτου και δεν επηρεάζουν το ιδιοκτησιακό καθεστώς, και αφ' ετέρου ακινήτων στα οποία έχουν συσταθεί διηρημένες ιδιοκτησίες, οπότε απαιτείται να αναγράφεται στο σχετικό για καθεμία από αυτές κτηματολογικό φύλλο και το εμβαδόν της (ΜΕΝΤΗ Π., ό.π., σ. 53 επ.· βλ. άρθρο 11 ν. 2664/1998).

14 Χωρίς, πάντως, να παράγεται τεκμήριο ακρίβειας ως προς τις εν λόγω πρόσθετες πληροφορίες, ούτε να είναι δυνατή η προστασία της εμπιστοσύνης όσων στηρίχθηκαν σε αυτές (ΤΣΟΛΑΚΙΔΗΣ Ζ., «Η δημοσιότητα των πράξεων και των δικαιωμάτων στο Εθνικό Κτηματολόγιο», 2013, σ. 139 και υποσημ. 271).

15 Χωρίς βέβαια, σε περιπτώσεις όπως η εδώ εξεταζόμενη, να επιβάλλεται ρητά από τον Νόμο, όπως και λίγο πιο πριν υποσημειώθηκε, εφ' όσον δεν πρόκειται για διηρημένες ιδιοκτησίες.

16 Χαρακτήρας που, άλλωστε, ευχερώς μπορεί να διαγνωσθεί από κάθε δικαιολογούντα έννομο συμφέρον, κατόπιν σχετικής έρευνας στα αρχεία των αρμοδίων Υπηρεσιών.

Σχολιασμός
Γιάννης Κ. Ψαρομήλιγκος
 Δικηγόρος Σύρου

Σας ενδιαφέρει:

I

**Μελέτες
Κτηματολογικού Δικαίου**

Η Νομική φύση του αιτήματος για διόρθωση των αρχικών εγγραφών στην αγωγή του άρθρου 6§2 Ν. 2664/1998.
 Η διαπλοκή του με την προβληματική διάταξη του άρθρου 6§3 του ίδιου νόμου.
 Το πρόβλημα της σύζευξης των ανωτέρω δύο διατάξεων και άλλα ζητήματα κτηματολογικού Δικαίου.

**Παναγιώτη Α. Πυλαρινού
Δικηγόρου**

ΙΟΥΝΙΟΣ 2015
ΕΚΔΟΣΕΙΣ **NOMOPAMA.NT**

II

**Μελέτες
Κτηματολογικού Δικαίου**

**Ζητήματα διόρθωσης
αρχικών κτηματολογικών εγγραφών
(Περιπτώσιολογία- Παράρτημα κειμένων)**

**Ιωάννη Κ. Ψαρομήλιγκου
Δικηγόρου**

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2017
ΕΚΔΟΣΕΙΣ **NOMOPAMA.NT**

17 Κατ' εξοχήν στο πλαίσιο της εν λόγω αρχής (άρθρο 2 αριθ. 4 του ν. 2664/1998), γίνεται δεκτό ότι και οι τρίτοι επιβάλλεται να γνωρίζουν, με ακρίβεια, πληρότητα και σαφήνεια, τα εμπράγματα δικαιώματα της συγκεκριμένης έννομης τάξης, το περιεχόμενο των δικαιωμάτων αυτών καθώς και τα αντικείμενα, πάνω στα οποία παρέχεται η εμπράγματη εξουσία του εκάστοτε δικαιούχου (ΠΑΠΑΣΤΕΡΙΟΥ Δ., «Κτηματολογικό Δίκαιο», 2013, σ. 637, αριθ. 27).