

επιτήδειος για την κτήση, την μεταβίβαση και απόσβεση του δικαιώματος κατά τους εν ισχύ νόμους.

Προκειμένου δε να διατάξει την ζητούμενη καταχώριση ο Δικαστής του Κτηματολογίου, κατά το άρθρο 53 του Κτηματολογικού Κανονισμού του ελέγχει: α) τη νομιμοποίηση του αιτούντος και β) αν ο τίτλος βάσει του οποίου ζητείται η καταχώριση εμπράγματης μεταβολής είναι πρόσφορος κατά το νόμο να την επιφέρει. Γενικά τα όρια του ελέγχου του Κτηματολογικού Δικαστή προσδιορίζονται από την αρχή ότι το καθήκον του είναι η εξασφάλιση της αλήθειας των κτηματικών καταχωρίσεων (Μελέτη Γ. Παντελίδη εις Δωδ. Επιθ. Τόμ 2 σελ 186 επόμε).

Κατά το άρθρο 54 εδ.3 του Κτηματολογικού Κανονισμού (Κυβερνητικό Διάταγμα 132/1-9-1929 που διατηρήθηκε σε ισχύ με τον ν.510/1947): Δέον να απορριφθεί η καταχώριση όταν εκ της αιτήσεως και των εγγραφών δεν προκύπτωσιν αι σχετικαί προς την καταγραφήν του ακινήτου εις το Κτηματολογικόν βιβλίον ενδείξεις. Οσάκις ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου κρίνει δι'οιαδήποτε αιτίαν ότι δεν δύναται να προβή εις την αιτουμένην καταχώρισην, δέον να εκδώση ητιολογημένην διάταξιν, κοινοποιουμένην εις τον αιτούντα. Ο δικαστής του Κτηματολογίου ερευνά το υποστατό της αίτησης προς μεταγραφή, με βάση την πραγματική κατάσταση όπως αυτή απεικονίζεται στα κτηματολογικά βιβλία και ελέγχει την αρμονία της προς την απεικονιστέα, δυνάμει εγγράφων αναμφισβήτητης γνησιότητας και απόλυτης αποδεικτικής δύναμης (Θεοδωρόπουλος: Το ισχύον εν Δωδ/σω Δίκαιον β' έκδοσις σελ. 123-3).

Ο χαρακτήρας των διατάξεων του Κτηματολογικού Κανονισμού είναι προδήλως δημόσιας τάξης και η διαδικασία βεβαίωσης των εμπραγμάτων δικαιωμάτων των τιτλούχων, σκοπεί στην παροχή ευχέρειας και δυνατότητας, κάθε στιγμή για τον έλεγχο οποιασδήποτε μεταβολής και επομένως σκοπεί στην διασφάλιση και εμπέδωση της επί των κτηματικών βιβλίων και τίτλων θεμελιουμένης συναλλακτικής πίστεως. Για τον λόγο αυτό ο Νομοθέτης δεν έδωσε την πρωτοβουλία της ενημέρωσης των κτηματικών βιβλίων και τίτλων στους ενδιαφερόμενους ιδιώτες αλλά ανάθεσε την υποχρέωση σε ιδιαίτερο όργανο, τον Κτηματολογικό Δικαστή, τον οποίο και εξόπλισε με ευρύτατες δικαιοδοσίες ελέγχου των μεταγραφικών αιτήσεων (Π. Θεοδωρόπουλος: Το ισχύον εν Δωδ/σω Δίκαιον β' έκδοση σελ.122).

IV. Στην προκειμένη περίπτωση ο Κτηματολογικός Δικαστής του Κτηματολογίου Ρόδου με αιτιολογημένη απόφαση του όπως απαιτεί ο νόμος απέρριψε την σχετική αίτηση των αντιδίκων.

Ιστορικό της υπόθεσης: Με την υπ' αριθμ. πρωτ. 11946/2009 αίτηση της Ελένης Καρόφτη, ζητήθηκε η ενημέρωση οικοδομής μόνο του κτιρίου Γ. Ωστόσο, η αίτηση αυτή απορρίφθηκε, καθώς η θέση των κτισμάτων, που απεικονίζονταν στο συνημμένο σε αυτήν τοπογραφικό

διάγραμμα δεν συμφωνούσε με τη θέση, που αυτά έχουν, στα συνημμένα στις καταχωρημένες πράξεις σύστασης και ανακατανομής σχεδιαγράμματα. Η αίτηση απορρίφθηκε με την από 08-03-2010 Διάταξη του Κτηματολογικού Δικαστή. Ακολουθώντας, η αιτούσα διά του πληρεξουσίου της, Θωμά - Δημητρίου Σπανού του Χρήστου, παραιτήθηκε από το δικαίωμα ασκήσεως προσφυγής κατά της σχετικής απορριπτικής Διάταξης, αποδεχόμενη κατ' αυτόν τον τρόπο την ορθότητα αυτής. Παρ' όλα αυτά, ασκήθηκε προσφυγή από την Ελένη Καρόφτη, η οποία απορρίφθηκε με την υπ' αριθμ. 150/2016 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Ρόδου (εκούσια δικαιοδοσία) ως απαράδεκτη ελλείπει εννόμου συμφέροντος. Εν συνεχεία κατόπιν νέου ελέγχου του τεχνικού υπαλλήλου με ημερομηνία 11-12-2018 στο πλαίσιο επανεξέτασης της ανωτέρω αίτησης ενημέρωσης οικοδομής μετά και την υπ' αριθμ. πρωτ 4561/2017 αίτηση του Θωμά - Δημητρίου Σπανού, ο οποίος ενεργούσε ατομικά και ως πληρεξούσιος της Ελένης Καρόφτη, βεβαιώθηκε εκ νέου εκ μέρους του τεχνικού υπαλλήλου ότι η θέση των οικοδομών ήταν σε διαφορετική θέση κάθε φορά στα περισσότερα προσκομιζόμενα σχέδια και κατά συνέπεια ο Κτηματολογικός Δικαστής απέρριψε με την από 17-12-2018 Διάταξή του εκ νέου την αίτηση ενημέρωσης του κτιρίου Γ, εμμένοντας στην προγενέστερη απορριπτική Διάταξη. Ωστόσο και πάλι στο πλαίσιο επανεξέτασης της αυτής αίτησης ενημέρωσης οικοδομής, ακολούθησε και πάλι νέος έλεγχος και με εκ παραδρομής ανακριβή παρατήρηση του τεχνικού υπαλλήλου, που έγινε επί του σώματος της πρώτης αίτησης ενημέρωσης οικοδομής με αριθμ. πρωτ. 11946/2009, ο Κτηματολογικός Δικαστής διέταξε την 06-02-2019 την υλοποίηση της ενημέρωσης του κτιρίου Γ, ανακαλώντας σιωπηρά κατ' αυτόν τον τρόπο την προηγούμενη από 17-12-2018 απορριπτική του Διάταξη. Εντούτοις, τα προφανή και εκ παραδρομής λάθη της παρατήρησης εντοπίζονται στα εξής σημεία: α) η υπ' αριθμ. 1.212/10-07-1991 αρχική πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας της συμβ/φου Ρόδου Χρυσάνθης Κώτη, κατατέθηκε μεν λαμβάνοντας ΑΕΕ 8906/01-10-1992 και όντως απορρίφθηκε, όπως αναγράφεται και στην παρατήρηση, επανήλθε ωστόσο με νέα πράξη, που έλαβε ΑΓΕ 9407/15-10-1992 και καταχωρήθηκε. β) Η με ΑΓΕ 8835/24-09-2003 πράξη για την οποία γίνεται λόγος στην ίδια παρατήρηση σχετίζεται με τη δημιουργία του ΚΤΙΡΙΟΥ Δ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΟΥ και κατόπιν ανακατανομής των 80% ποσοστών, εξ αδιαιρέτου εκ των 160% παρακρατηθέντων ποσοστών για λοιπά μελλοντικά κτίρια πέρα των Α-Β-Γ- (βλ. ΑΓΕ 1530/1997).

Επισημαίνεται δε, ότι η κτηματολογική κατάσταση του ακινήτου είναι εξαιρετικά σύνθετη, καθώς οι σχετικές εγγραφές εκτείνονται σε περισσότερα από πενήντα φύλλα δεκαπέντε διαφορετικών κτηματολογικών τόμων.

Επειδή για να καταστεί εφικτή η ενημέρωση των κτισμάτων θα πρέπει αφενός αφορά το σύνολο των οριζοντίων ιδιοκτησιών και όχι μέρος αυτών, δεδομένου ότι δεν πρόκειται για κάθετη ιδιοκτησία και αφετέρου να προηγηθεί σχετική τροποποίηση των αντίστοιχων πράξεων σύστασης και ανακατανομής ποσοστών, που αναφέρονται σε μελλοντικά κτίρια, ούτως ώστε να προκύπτει η ανέγερση των υφιστάμενων πλέον κτισμάτων αλλά και η πραγματική θέση αυτών να συμβαδίζει και να αποτυπώνεται ορθά και στα συνημμένα σχέδια.

Επειδή ορθώς απορρίφθηκε η ενημέρωση οικοδομής του κτιρίου Γ, όπως αυτή έχει ζητηθεί κατ' επανάληψη με οποιαδήποτε αίτηση και δη τόσο με τη με αριθμ. πρωτ. 1194/2009 αίτηση όσο και με τη νεότερη με αριθμ. πρωτ. 4561/2017 αίτηση.

Επειδή αναφορικά με το ζήτημα της εσφαλμένης αναγραφής ποσοστών συνιδιοκτησίας, που αναγράφεται στην από 10-02-2020 αίτηση - καταγγελία του Θωμά - Δημητρίου Σπανού του Χρήστου, σημειώνουμε ότι έχει αποσταλεί στον αιτούντα η με αριθμ. πρωτ. 1079/24/13-02- απάντηση του Κτηματολογικού Δικαστή κ. Αναστάσιου Κατσαφυλλούδη.

Επειδή κατά τα λοιπά, παραπέμπουμε στην από 10-03-2020 εισήγηση - έκθεση της διοικητικής υπαλλήλου Μαρίας Πέρου.

Επειδή προς απόδειξη των ισχυρισμών μας προσκομίζουμε και επικαλούμαστε:

1) το υπ' αρ. πρωτ. 8791/2020 έγγραφο του Κτηματολογίου Ρόδου με τα συνημμένα σε αυτό έγγραφα, ήτοι: α) την υπ' αρ. 28/3-1-2020 αίτηση των αντιδίκων προς το Κτηματολόγιο Ρόδου, β) την από 10-03-2020 εισήγηση - έκθεση της διοικητικής υπαλλήλου Μαρίας Πέρου μαζί με την από 10-03-2020 τεχνική έκθεση, γ) την προσβαλλόμενη υπ' αριθμόν 3/2020 ανακλητική και απορριπτική διάταξη του Κτηματολογικού Δικαστή του Κτηματολογίου Ρόδου, δ) 1 σελίδα εγγραφών από το Κτηματολόγιο Ρόδου σχετικά με το επίδικο ακίνητο,

2) την υπ' αρ. 3/2021 παραπεμπτική απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Ρόδου (διαδικασία εκουσίας δικαιοδοσίας) μαζί με τα πρακτικά αυτής.

Επειδή αρνούμεθα τις προτάσεις, ενστάσεις και ισχυρισμούς του αντιδίκου ως και την προσφυγή στο σύνολό της.

Επειδή οι λόγοι που επικαλούμεθα είναι νόμιμοι βάσιμοι και αληθινοί.

Γι' αυτό Ζητούμε

Να γίνουν δεκτές οι προτάσεις μας.

Να απορριφθεί η κρινόμενη προσφυγή του αντιδίκου.
Να καταδικασθεί ο αντίδικος στην δικαστική μας δαπάνη.

Ρόδος, 27-05-2021

Ο Πληρεξούσιος του Ελληνικού Δημοσίου


Αντώνιος Πάσισης

Δικαστικός Πληρεξούσιος Ν.Σ.Κ.

Ιπποτών, Ρόδος

Τηλ. 22410-37177 | a.pasisis@nsk.gr