

Ρόδος 05/06/2020
 Αριθμός 3804 / 05-6-2020

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
 ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΡΟΔΟΥ
 ΠΛΑΤΕΙΑ ΕΛΕΥΘΕΡΙΑ
 ΡΟΔΟΣ 85100

Τηλέφωνο : 22410-22239
 Δ/ση : 22410-35107
 Γραμματεία : 22410-22239
 FAX : 22410-22239
 Πληρ.

ΘΕΜΑ : ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΛΟΗΣ

Στη Ρόδο σήμερα στις 05 (06) του μήνα Ιουλίου (07) του έτους ΔΥΟ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΙΚΟΣΙ (2020), ημέρα Δευτέρα και ώρα 11.16 η υπογεγραμμένη Ελένη Λεφάκη, επιμελήτρια του Κτηματολογικού Γραφείου Ρόδου, έπειτα από έγγραφη παραγγελία του Διευθυντή του Κτηματολογικού Γραφείου Ρόδου, α/α Ηλιάνας Βασιλειάδη ήρθε για να επιδώσω στη κ. Ελένη Καρόφου του Μερμουριού, γάτοικο Ρόδου, την από 04/06/2020 γνωστοποίηση του πρώτου προς το δεύτερο, μετά του συνημμένου και συγκοινωνοποιημένου φωτοαντιγράφου των με αριθμό 28/2020, 4561/2017, 11946/2009 απορριπτικών αιτήσεων προς γνώση του και για τις νόμιμες συνέπειες, η οποία έχει επί λέξει, ως ακολούθως:

Γ.ο. Δια του η/μρεφούσιου της
 Ουμιά - Δημητρίου Σπανού

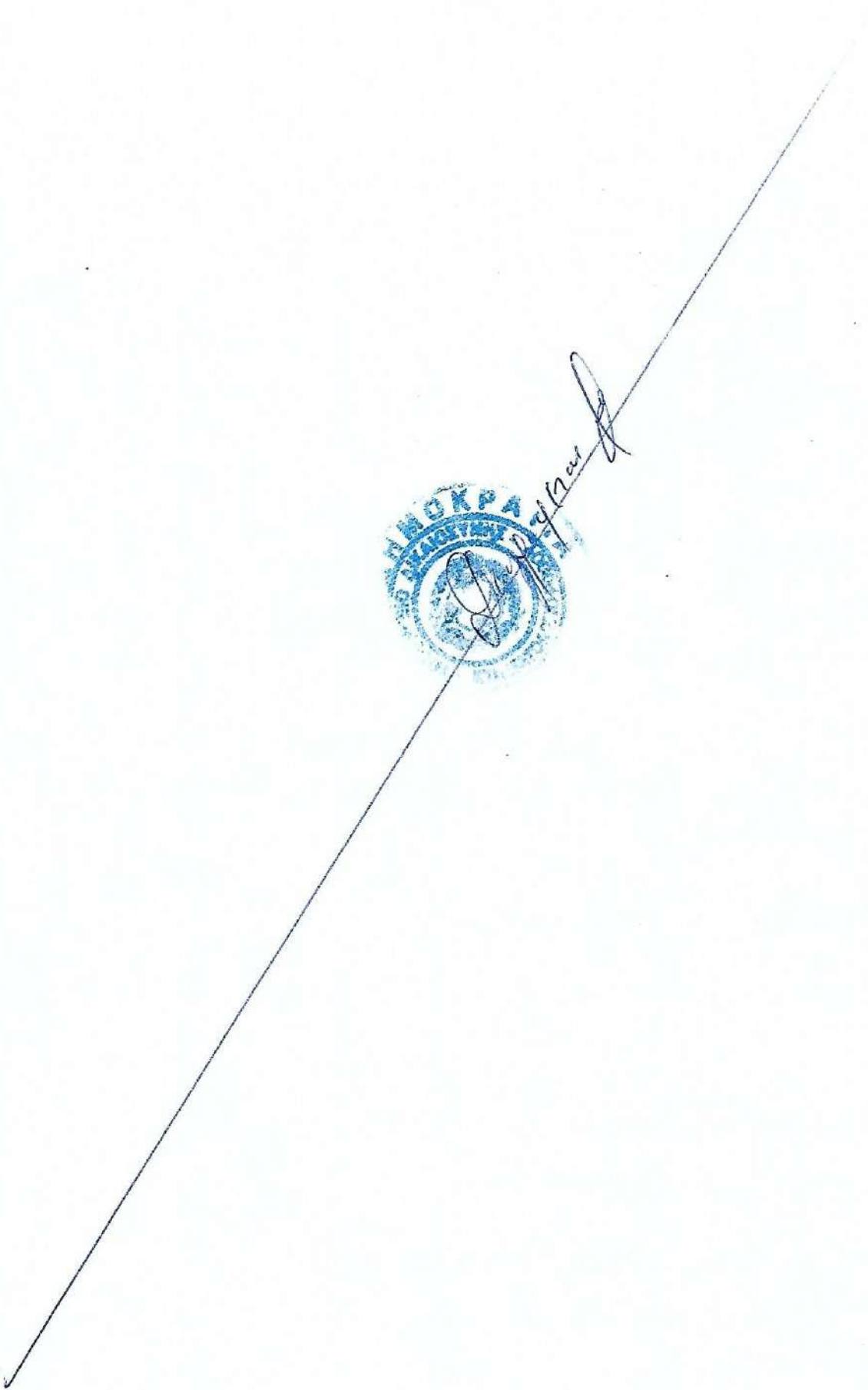
(αρ. η/μρεφούσιου 3962/11-02-2002)

συμβολ. Χρυσάνθου Κώστα
 Ρόδου





Handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. M. ...'.





ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΡΟΔΟΥ
ΠΛΑΤΕΙΑ ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΣ
ΡΟΔΟΣ, 85100

ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ

Σε κ. Ελένη Καρόφτη του
Μερκουρίου

Τηλέφωνο επικοινωνίας:
22410-35107

Με την υπ' αριθμ. 03/2020 Διάταξη του Κτηματολογικού Δικαστή απορρίφθηκαν οι υπ' αριθμ. 28/2020, 4561/2017 και 11946/2009 αιτήσεις σας με τις οποίες ζητούσατε δια του πληρεξουσίου σας Θωμά - Δημητρίου Σπανού τα αναφερόμενα σε αυτές.

Κατά της απορριπτικής Διάταξης έχετε το δικαίωμα να ασκήσετε προσφυγή στο Πρωτοδικείο Ρόδου σε δεκαπέντε (15) ημέρες από την κοινοποίησή της.

Ακριβές φωτοαντίγραφο της απορριπτικής Διάταξης αρμόδιος επιμελητής παραγγέλλεται όπως επιδώσει νόμιμα προς τον κ. Θωμά - Δημήτριο Σπανό του Χρήστου, ως πληρεξούσιο της Ελένης Καρόφτη, προς γνώση της και για τις νόμιμες συνέπειες, αντιγράφοντας αυτή στην έκθεση επιδόσεως.

Ρόδος, 04/06/2020

Οι υπάλληλοι

Ο Διευθυντής του Κτηματολογίου

1) Ποσειδώνας Καλαμπόκης

2) Μαρία Πέρου



ΠΑΝΑΓΙΑ ΒΑΣΙΛΕΙΑΔΗ
ΔΕ ΔΙΑΔΙΚΗΡΟΤΗ





D'ARAGYAI

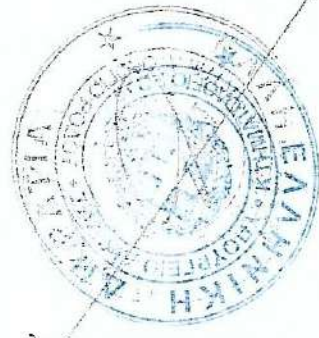
→ 94 γραμ. Πόσων διατ. & επιβάρυνση σε αυτό με διαφορά ΓΑΜΜΑ (Γ) δια-
 ρα των υπολοίπων 2827/14 - 02 - 1997 αφορά την επιβάρυνση Πόσων Κραδούλη
 κατά τον υπολογισμό με επιβάρ. Γάμμα επιβάρυνση ΑΓΕ 1530/21-02-1997
 (από 58.4% 7). 1) αυτό δεν γίνεται με διατ. επιβάρυνση σε όλους
 σε διαφοράς των τετραγώνων Πόσων (αυτοβάρυνση Πόσων διατ. Πόσων)
 των αθύνων επιβάρυνση & με διατ. και & διατ. των τετραγώνων
 Διαφοράς) και 2) διαμάρτη επιβάρυνση ομοιότητα των Πόσων ΓΑΜ-
 ΜΑ (Γ) είναι 50 διαμάρτη.

Γ. Η δόση αφορά το ποσοστό των ποσοστών μεταμεταρρύθμισης 4.5% με
 2827/1996 αφορά την επιβάρ. Πόσων Κραδούλη κατά (ΑΓΕ 1530/1997)
 4 200% σε διαμάρτη μεταμεταρρύθμιση για διαμάρτη Πόσων
 Διαμάρτη αφορά στην ΑΝΑΦΑΝΤΑ ΕΠΙΒΑΡ. (Ε) με διαμάρτη
 διαμάρτη των διαμάρτη διαμάρτη διαμάρτη Πόσων 2827/1997
 των Πόσων διαμάρτη (ΑΓΕ 9407/1992) διαμάρτη Πόσων με ΚΕΜΑΝ -
 το ΚΕΜΑΝ ΓΑΜΜΑ (Γ) με διαμάρτη διαμάρτη (ΓΙ1) (ΓΙ2)
 (ΓΑ1) (ΓΑ2) (ΓΒ1) (ΓΒ2) διαμάρτη Πόσων διαμάρτη - διαμάρτη
 Κραδούλη Πόσων και & διαμάρτη διαμάρτη διαμάρτη Πόσων
 (ΓΒΔ) διαμάρτη διαμάρτη 5% διαμάρτη διαμάρτη
 διαμάρτη και 10% διαμάρτη διαμάρτη και διαμάρτη 40% με δια-
 μάρτη διαμάρτη 10-02-2000 διαμάρτη - διαμάρτη των διαμάρτη
 διαμάρτη διαμάρτη Πόσων αφορά την διαμάρτη Πόσων
 Πόσων κατά διαμάρτη Πόσων διαμάρτη Πόσων διαμάρτη διαμάρτη
 των διαμάρτη των διαμάρτη διαμάρτη διαμάρτη διαμάρτη
 διαμάρτη είναι 40% με διαμάρτη διαμάρτη διαμάρτη διαμάρτη
 διαμάρτη διαμάρτη διαμάρτη (ΓΒΔ) είναι διαμάρτη 10% διαμάρτη
 διαμάρτη διαμάρτη διαμάρτη διαμάρτη διαμάρτη διαμάρτη
 διαμάρτη είναι 200% διαμάρτη 5% x 6 = 30% + 10% &
 διαμάρτη διαμάρτη = 40 + 160 τα ΠΟΛΥΤΑ ΚΕΜΑΝ ΠΟΛΥΤΑ ΤΩΝ ΑΒΓ =
 = 200% διαμάρτη με διαμάρτη των διαμάρτη διαμάρτη (ΓΒΔ)
 διαμάρτη και διαμάρτη διαμάρτη διαμάρτη των διαμάρτη διαμάρτη
 (4247/2005) διαμάρτη διαμάρτη Πόσων ΑΓΕ 244/2006 διαμάρτη διαμάρτη
 διαμάρτη και διαμάρτη διαμάρτη είναι 10% και διαμάρτη 40% και διαμάρτη
 διαμάρτη των διαμάρτη διαμάρτη διαμάρτη διαμάρτη διαμάρτη διαμάρτη
 διαμάρτη διαμάρτη διαμάρτη ΠΟΛΥΤΑ ΣΤΗΝ διαμάρτη 10% και διαμάρτη
 40% με διαμάρτη διαμάρτη.

Πόσων 10-3-2000

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Κατόπιν όλων των κριτηρίων παρατηρήσεων εν Διοικητικά υποστηρίχθη
 και με νεο τεχνικό έργο, ενόψει η οριζόντια κίνηση με διαμάρτη
 ΚΑΤΑΡΤΙΣΤΕΣ ΕΠΙΣΤΡΟΦΗ ΚΑΤΑΡΤΙΣΤΕΣ ΕΠΙΣΤΡΟΦΗ ΚΑΤΑΡΤΙΣΤΕΣ
 εκ παρατήρησης επιβεβαιώθηκε λοιπόν το κέρμα ΓΑΜΜΑ (Γ) ΚΑΤΑΡΤΙΣΤΕΣ
 ποσοστού οριζόντια και επιβεβαιώθηκε όλων των κριτηρίων όλων των κριτηρίων



ΔΙΑΓΡΑΦΤΑΙ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΡΟΔΟΥ
ΠΛΑΤΕΙΑ ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΣ
ΡΟΔΟΣ, 85100

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΣ ΔΙΚΑΣΤΗΣ

ΠΡΟΣ:

κ. Θωμά – Δημήτριο Σπανό του
Χρήστου, κάτοικο Ρόδου (5^ο χλμ.
Ρόδου - Λίνδου) ατομικά και ως
πληρεξούσιο της Ελένης Καρόφτη
του Μερκουρίου

ΚΟΙΝ. σε:

Εισαγγελία Πρωτοδικών Ρόδου

Ρόδος, 3^η Ιουνίου 2020

Α.Π.: 28/03.01.2020/Δ3/2020

ΑΠΟΡΡΙΨΗ ΑΙΤΗΣΕΩΣ
ΠΡΑΞΗ ΑΝΑΚΛΗΣΗΣ ΚΑΤΑΦΑΤΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗ ΡΟΔΟΥ
(Άρθρα 57 παρ. 1 και 78 παρ. 2 Κτημ. Καν. Δωδ/σου)

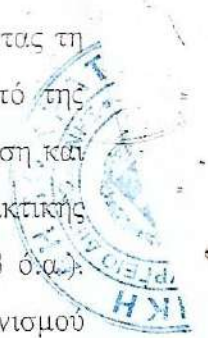
ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ 3/2020

Σχετ.: 1) Η με αριθμ. πρωτ. 28/03-01-2020 αίτηση αντιγράφου τοπογραφικού διαγράμματος 84 ΚΜ Γαιών Ρόδου, 2) Το με αριθμ. πρωτ. 187/10-02-2020 διαβιβαστικό έγγραφο Εισαγγελίας Πρωτοδικών Ρόδου, 3) Η με αριθμ. πρωτ. 4561/10-07-2017 αίτηση επανεξέτασης της με αριθμ. πρωτ. 11947/2009 αίτησης ενημέρωσης οικοδομής, 4) Η με αριθμ. πρωτ. 11947/2009 αίτηση ενημέρωσης οικοδομής.

Ο ΔΙΚΑΣΤΗΣ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΡΟΔΟΥ

Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 11, 12, 13, 45, 53, 54, 57, 77 και 78 του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου, ο Δικαστής του Κτηματολογικού Γραφείου Ρόδου είναι δικαστικός λειτουργός, δικαιοδοτικό όργανο με ευρύτατη εξουσία ελέγχου του τύπου και της ουσίας της εγγραπτέας πράξης προς εξασφάλιση της συναλλακτικής πίστωσης (βλ. ΑΠ 2143/2013 δημ. σε ΤρΝομΠλ ΝΟΜΟΣ, Π. Θεοδωρόπουλο, Το ισχύον εν Δωδεκανήσω Δίκαιον, 1981, Β' Έκδοση, σελ. 122). Η δικαιοδοσία του αυτή, δεν έχει

Σελ. [1] της επισυναπτόμενης στις με αριθμ. πρωτ. 11946/2009, 4561/2017 και 28/2020 αιτήσεις του Θωμά – Δημητρίου Σπανού του Χρήστου.



δικαστική φύση, αλλά είναι εξουσία διοικητική, αφού, είτε δεχόμενος είτε απορρίπτοντας τη σχετική αίτηση, δεν δικαιοδοτεί με δύναμη δεδικασμένου, αλλά ερευνά το υποστατό της αιτήσεως με βάση την απεικονιζόμενη στα κτηματολογικά βιβλία πραγματική κατάσταση και την εναρμόνιση με εκείνη των αναμφισβήτητης γνησιότητας και απόλυτης αποδεικτικής δύναμης εγγράφων, χωρίς να γίνεται διάγνωση κάποιας διαφοράς (βλ. ΑΠ 2143/2013 ο.α.). Περαιτέρω, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 57 παρ. 1 του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου: *«αιτήσει του ενδιαφερομένου ή και αυτεπαγγέλτως, δύναται να διαταχθή εις πάντα χρόνον διά πράξεως του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου η διόρθωσις υλικού τινός σφάλματος ή παραλείψεως ως νοούνται εν τη ιταλική νομοθεσία – άτινα εμφοιλόχρησαν κατά την κατάρτισιν των κτηματολογικών φυλλαδίων και των φακέλλων ή εν ταις εγγραφαίς ή καταχωρίσεις επί του Κτηματικού Βιβλίου ή κατά την σύνταξιν των Τίτλων»*, της παραπομπής στην ιταλική νομοθεσία νοουμένης πλέον κατ' άρθρο 3 του Εισαγωγικού Νόμου του Αστικού Κώδικα (ΕισΝΑΚ) στην ελληνική νομοθεσία και δη στα άρθρα 315 επ. ΚΠολΔ, ενώ κατά τη διάταξη του άρθρου 78 παρ. 2 του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου: *«εν τω Βιβλίω και εν τοις Τίτλοις δεν επιτρέπονται διορθώσεις, ξέσματα ή διαγραφαι. Εξαιρετικώς δέον αύται να δικαιολογώνται διά της υπογραφής του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου»*. Τέλος, δεδομένου ότι ο Κτηματολογικός Δικαστής έχει εξουσία να προβεί αυτεπαγγέλτως στη διόρθωση υλικού σφάλματος κατ' άρθρο 57 παρ. 1 του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου, έχει την εξουσία και να ανακαλεί τις προγενέστερες πράξεις του, βάσει των οποίων έγιναν οι εν λόγω εσφαλμένες καταχωρίσεις (βλ. ΑΠ 577/1995 δημ. σε ΤρΝομΠλ ΝΟΜΟΣ).

Με τη με αριθμ. πρωτ. 28/03-01-2020 αίτηση του Θωμά – Δημητρίου Σπανού, ζητήθηκε από την υπηρεσία μας αντίγραφο του τοπογραφικού διαγράμματος της κτηματολογικής μερίδας 84 Γαιών Ρόδου με την αναγραφή επ' αυτού ότι η ενημέρωση του κτιρίου ΓΑΜΜΑ (Γ) αφορά την υπ' αριθμ. 2827/14-02-1997 συμβολαιογραφική πράξη, που καταχωρήθηκε με την υπ' αριθμ. 1530/21-02-1997 κτηματολογική πράξη. Κατόπιν της ανωτέρω αίτησης και σε συνδυασμό με το με αριθμ. πρωτ. 187/10-02-2020 έγγραφο της Εισαγγελίας Πρωτοδικών Ρόδου, με το οποίο διαβιβάστηκε στην υπηρεσία μας η από 10-02-2020 αίτηση – καταγγελία του Θωμά – Δημητρίου Σπανού, διατάχθηκε εκ νέου διοικητικός και τεχνικός έλεγχος της ανωτέρω μερίδας και συνετάγησαν οι από 10-03-2020 εκθέσεις της διοικητικής υπαλλήλου Μαρίας Πέρου και του τεχνικού υπαλλήλου Ποσειδώνα Καλαμπόκη.

Ειδικότερα, από τον έλεγχο αυτό, διαπιστώθηκαν τα κάτωθι:

1) Η υπ' αριθμ. 1.212/10-07-1991 αρχική πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας της συμβ/φου Ρόδου Χρυσάνθης Κώτη, κατατέθηκε στην υπηρεσία μας λαμβάνοντας ΑΓΕ 8906/01-10-1992 αλλά απορρίφθηκε για τον λόγο ότι οι συμβαλλόμενοι δεν ετύγχαναν πλειούχοι του ανωτέρω ακινήτου. Κατατέθηκε ωστόσο, εκ νέου μετά την καταχώριση της υπό ΑΓΕ 9406/15-10-1992 πράξης, που αφορούσε σχετικό κληρονομητήριο και με το οποίο οι συμβαλλόμενοι καθίσταντο πλέον κύριοι, λαμβάνοντας ΑΓΕ 9407/15-10-1992 και καταχωρήθηκε. Βάσει αυτής προβλέπονται το ΚΤΙΡΙΟ Α (ισόγειο, πρώτος όροφος, δεύτερος όροφος, παρακρατούμενο ποσοστό συνιδιοκτησίας για προσθήκη ορόφου σε χλιοστά 50), το ΚΤΙΡΙΟ Β (ισόγειο, πρώτος όροφος, δεύτερος όροφος), «Ω» παρακρατούμενο ποσοστό συνιδιοκτησίας για προσθήκη ορόφου σε χλιοστά 50 και παρακρατούμενο ποσοστό συνιδιοκτησίας για μελλοντική χρήση εξαιρουμένης της προσθήκης στα κτίρια Α και Β σε χλιοστά 200.

2) Με την πράξη με αριθμό 2.827/14-02-1997 της συμβ/φου Ρόδου Χρυσάνθης Κώτη (ΑΓΕ 1530/21-02-1997) ανακατανέμονται τα παρακρατηθέντα ποσοστά συνιδιοκτησίας για μελλοντική χρήση εξαιρουμένης της προσθήκης στα κτίρια Α και Β σε χλιοστά 200 και δημιουργείται το ΚΤΙΡΙΟ Γ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΟ (ισόγειο, πρώτος όροφος, δεύτερος όροφος, αέρινη στήλη και λοιπά μελλοντικά κτίρια πέραν των Α-Β-Γ με ποσοστό συνιδιοκτησίας 160%).

3) Με τα υπ' αριθμ. 2.829/20-02-1997 και 3.111/28-07-1998 συμβόλαια της συμβ/φου Ρόδου Χρυσάνθης Κώτη (ΑΓΕ 1532/21-02-1997 και 7698/07-09-1998 αντίστοιχα), όπως αυτά τροποποιήθηκαν με τις υπ' αριθμ. 3957/04-02-2002 και 3956/04-02-2002 αντιστοίχως πράξεις της αυτής συμβολαιογράφου (ΑΓΕ 1945/22-02-2002 και 1944/22-02-2002), μεταβιβάστηκαν στην Ελένη Καρόφτη όλες οι οριζόντιες ιδιοκτησίες του κτιρίου Γ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΟΥ με τη διευκρίνιση, ότι αυτές είναι άκτιστες/μελλοντικές, ήτοι μεταβιβάστηκαν τα ποσοστά εξ αδιαίρετου, που αντιστοιχούσαν σε αυτές, πλην των λοιπών μελλοντικών κτιρίων πέραν των Α-Β-Γ με ποσοστό συνιδιοκτησίας 160%. Σημειώνεται ότι με το υπ' αριθμ. 4247/31-12-2005 συμβόλαιο της συμβ/φου Ρόδου Χρυσάνθης Κώτη (ΑΓΕ 244/05-01-2006) οι οριζόντιες ιδιοκτησίες υπό στοιχεία ΓΑ1, ΓΑ2, ΓΒ1, ΓΒ2, μελλοντικοί βιομηχανικοί χώροι πρώτου και δευτέρου ορόφου και η αέρινη στήλη ΓΒΔ μεταβιβάστηκαν στη μονοπρόσωπη εταιρεία περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία «ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΣΠΑΝΟΣ ΘΩΜΑΣ – ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» και τον διακριτικό τίτλο «ΣΠΑΝΟΣ ΘΩΜΑΣ ΕΠΕ».

4) Στο ακίνητο υφίσταται σύσταση οριζοντίου – και όχι καθέτου - ιδιοκτησίας και ως εκ τούτου τυχόν ενημέρωση κτισμάτων θα πρέπει να αφορά το σύνολο των κτιρίων και όχι μεμονωμένα το ΚΤΙΡΙΟ Γ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΟ, το οποίο αποτελεί οριζόντια ιδιοκτησία και τμήμα των όλων κτισμάτων.

5) 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. Ακολούθως, η αιτούσα δια 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 (εκουσία δικαιοδοσία) ως απαράδεκτη ελλείψει 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 ΑΓΕ 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 κατόπιν ανακατανομής των 80%ο ποσοστών εξ αδιαίρετου εκ των 160%ο παρακρατηθέντων ποσοστών για λοιπά μελλοντικά κτίρια πέραν 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.

6) Συμπερασματικά: Για να καταστεί εφικτή η ενημέρωση των κτισμάτων θα πρέπει αφενός να 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.

Κατόπιν τούτων, πρέπει να απορριφθεί η με αριθμ. πρωτ. 28/03-01-2020 αίτηση, να ανακληθεί, η από 06-02-2019 καταφατική Διάταξη του Κτηματολογικού Δικαστή σύμφωνα με τα άρθρα 57 παρ. 1 και 78 παρ. 2 του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου και να απορριφθεί η αίτηση ενημέρωσης οικοδομής του κτιρίου Γ, εμμένοντας στις προηγούμενες από 08-03-2010 και 17-12-2018 απορριπτικές Διατάξεις, ώστε το ακίνητο να επανέλθει στην προτέρα κατάσταση, καθώς δεν έχουν εκλείψει οι λόγοι για τους οποίους η ανωτέρω ενημέρωση είχε απορριφθεί δύο φορές και στο παρελθόν. Η καταχωρημένη ενημέρωση οικοδομής μόνο του κτιρίου Γ ανακαλείται ως προφανές υλικό σφάλμα. Εξάλλου, για τους ίδιους ως άνω λόγους, είναι απορριπτικές και οι εισηγήσεις τόσο της διοικητικής όσο και του τεχνικού υπαλλήλου. Σημειώνεται προς άρση κάθε αμφισβήτησης ότι απορρίπτεται η ενημέρωση οικοδομής του κτιρίου Γ, όπως αυτή έχει ζητηθεί κατ' επανάληψη με οποιαδήποτε αίτηση και δη τόσο με τη με αριθμ. πρωτ. 11946/2009 αίτηση όσο και με τη νεότερη με αριθμ. πρωτ. 4561/2017 αίτηση.

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. 1079/24/13-02-2017 απάντηση του Κτηματολογικού Δικαστή κ. Αναστάσιου Κατσαφυλλούδη. Κατά τα λοιπά, παραπέμπουμε στην από 10-03-2020 εισήγηση – έκθεση της διοικητικής υπαλλήλου Μαρίας Πέρου.

Τέλος, δεδομένου του ότι στην από 10-02-2020 αίτηση – καταγγελία του Θωμά - Δημητρίου Σπανού του Χρήστου, η οποία διαβιβάστηκε στην υπηρεσία μας μέσω της Εισαγγελίας Πρωτοδικών Ρόδου, αμφισβητείται η ορθότητα πλειόνων Διατάξεων - Πράξεων Κτηματολογικών Δικαστών, επισημαίνεται ότι καθένας που δικαιολογεί έννομο συμφέρον ως

άμεσα επηρεαζόμενοι από τις Διατάξεις αυτές έχει το δικαίωμα προσβολής τους, συμπεριλαμβανομένης της παρούσας, ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Ρόδου (εκουσία δικαιοδοσία) εντός 15 ημερών από την κοινοποίηση της απορριπτικής Διάταξης σε αυτόν, (άρθρο 54 παρ. 4 του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου). Οι Διατάξεις αυτές εμπεριέχουν την κρίση του Κτηματολογικού Δικαστή, είναι ωστόσο δυνατή η προσβολή τους ενώπιον του ανωτέρω Δικαστηρίου, το οποίο είναι το μόνο αρμόδιο δικαιοδοτικό όργανο να άρει τυχόν αμφισβητήσεις περί της ορθότητας ή μη των σχετικών Διατάξεων. Ως εκ τούτου, επισημαίνουμε στον αιτούντα, τόσο για τον ίδιο ατομικά όσο και ως πληρεξούσιο της Ελένης Καρόφτη, ως έχοντες άμεσο έννομο συμφέρον, ότι εφόσον δεν συμφωνούν με το περιεχόμενο της παρούσας Διάταξης έχουν το δικαίωμα άσκησης προσφυγής κατά αυτής ενώπιον του αρμόδιου Δικαστηρίου.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

ΑΠΟΡΡΙΠΤΟΥΜΕ τη με αριθμ. πρωτ. 28/03-01-2020 αίτηση του Θωμά – Δημητρίου Σπανού του Χρήστου.

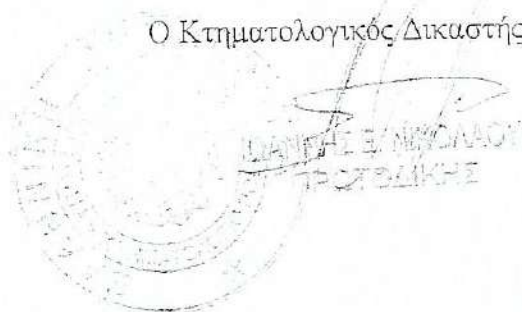
ΑΝΑΚΑΛΟΥΜΕ την από 06-02-2019 καταφατική Διάταξη - Πράξη του Κτηματολογικού Δικαστή Ρόδου.

ΑΠΟΡΡΙΠΤΟΥΜΕ την αίτηση ενημέρωσης οικοδομής του κτιρίου Γ, ήτοι τις με αριθμ. πρωτ. 11946/2009 και 4561/2017 αιτήσεις εμμένοντας στις από 08-03-2010 και 17-12-2018 προηγούμενες απορριπτικές Διατάξεις.

ΑΝΑΘΕΤΟΥΜΕ στον Προϊστάμενο του Τεχνικού Τμήματος της υπηρεσίας μας την εκτέλεση της παρούσας Διάταξης.

Ρόδος, 3^η Ιουνίου 2020

Ο Κτηματολογικός Δικαστής Ρόδου



Αίτηση

Του
Σπανού Θωμά - Δημήτριου Του Χρήστου
Α.Δ.Τ.: ΑΗ 950857
Λοιπών Στοιχείων ως Υποσέλιδο.
Ατομικά και ως πληρεξούσιος της
Κυρίας Καρόφτη Ελένης του Μερκουρίου

Προς Το
Κτηματολόγιο Ρόδου



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ
Ρόδου
45617/17
Παρατηρήσεις της 10.07.2017
πληρωματικής της 04.07.2017

Ρόδος 10-07-2017

Θέμα: Επανεξέταση της υπ' αριθμόν 11947/2009 αίτησης ενημέρωσης οικοδομής.

Κύριοι.

Διά της παρούσης, αιτούμαι την επανεξέταση της υπ' αριθμόν 11947/2009 αιτήσεώς μου, περί ενημέρωσης της οικοδομής μου, ως έχει.

Τούτο αιτούμαι διότι, ως κατωτέρω:

- A) Ατομικά, καθώς το συγκεκριμένο ακίνητο έχει περιέλθει και τυπικά - νομικά, διά της υπ' αριθμόν 47/2014 απόφασης του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Ρόδου, στην κυριότητα μου.
- B) Ως πληρεξούσιος της κυρίας Καρόφτη Ελένης αρχικής κατόχου του συγκεκριμένου ακινήτου.

Handwritten notes:
Καρόφτη Ελένη
15/3
(σε περίπτωση που η οικογένειά μου είναι η ίδια με την οικογένεια της καρόφτη Ελένης)
15/3

Σχετικά επισυναπτόμενα έγγραφα, εκ των οποίων προκύπτουν τα ανωτέρω:

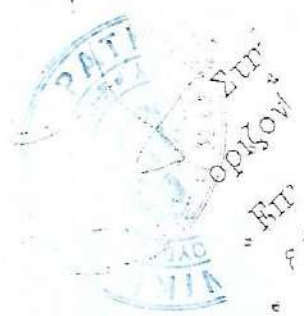
1. Το υπ' αριθμόν 2829/20-02-1997 πωλητήριο συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Κώτης Χρυσάνθης.
2. Φωτοαντίγραφο του κτηματολογικού φύλλου του κτηματολογικού βιβλίου του κτηματολογίου Ρόδου, όπου έχει εγγραφεί η ανωτέρω αναφερομένη πωλητήρια συμβολαιογραφική πράξη, διά της υπ' αριθμόν 1532/21-02-1997 του γενικού βιβλίου εκθέσεων, πράξεως του κτηματολογίου Ρόδου.
3. Το υπ' αριθμόν 3952/11-02-2002 ανέκκλητο πληρεξούσιο της συμβολαιογράφου Κώτης Χρυσάνθης.
4. Την υπ' αριθμόν 47/2014 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Ρόδου.
5. Την υπ' αριθμόν 150/2016 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Ρόδου.

Ο αιτών,
Ατομικά και ως πληρεξούσιος,
Σπανός Χ. Θωμάς.

10 ΙΟΥΛ. 2017

Handwritten note:
Παρακαλώ να ελεγχθεί η αίτηση και να δοθεί απάντηση

Handwritten signature:
Σπανός Χ. Θωμάς



Τ Ε Χ Ν Ι Κ Η Ε Κ Θ Ε Σ Η

Στην μερίδα γαιών 84 Ροδου έχει μεταγραφεί η υπ.αριθ. 8906/92 οριζόντιος δυο γκισματών Α και Β.

Επίσης έχει μεταγραφεί η υπ.αριθ. 1530/97 μερικώτερη συστάση δημιουργώντας το κτίριο Γ. Επίσης έχει μεταγραφεί η υπ.αριθ. 8835/03 μερικώτερη συστάση δημιουργώντας εκ του κτιρίου Α το κτίριο Δ.

Η θέση των οικοδομών Α και Β της οριζόντιου 8906/92 απεικονίζεται στο σχέδιο 1.

Η θέση των οικοδομών Α-Β-Γ της μερικώτερης οριζόντιου 1530/97 απεικονίζεται στο σχέδιο 5.

Η θέση των οικοδομών Α-Β-Δ της μερικώτερης οριζόντιου 8835/03 απεικονίζεται στο σχέδιο 2.

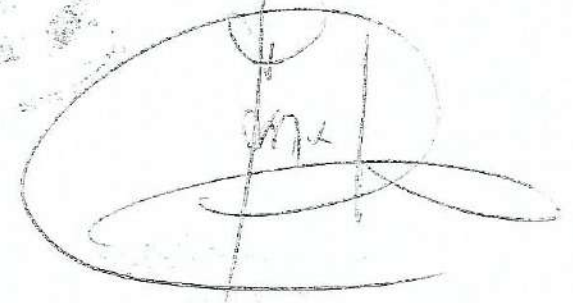
Η θέση των οικοδομών Α-Β-Γ της υπ.αριθ. 11946/09 ενημέρωσης απεικονίζεται στο σχέδιο 3.

Στο σχέδιο 5 απεικονίζονται συνολικά όλες οι οικοδομές Α-Β-Γ-Δ

Όπως προκύπτει σε κάθε περίπτωση η θέση των οικοδομών είναι σε διαφορετική θέση κάθε φορά οπότε είναι αδύνατο να γίνει η ενημέρωση οικοδομής διότι δεν συμπίπτει η θέση αυτών σε οριζόντιο και ενημέρωση οικοδομής

Εμμέτι συν από
08.03.2010 ασφαλιστική Ροδάκη,
συμφωνία με τις
αναλύσεις ασφαλιστικής.
17.12.2010
Διευθυντής Χρυσόστομος

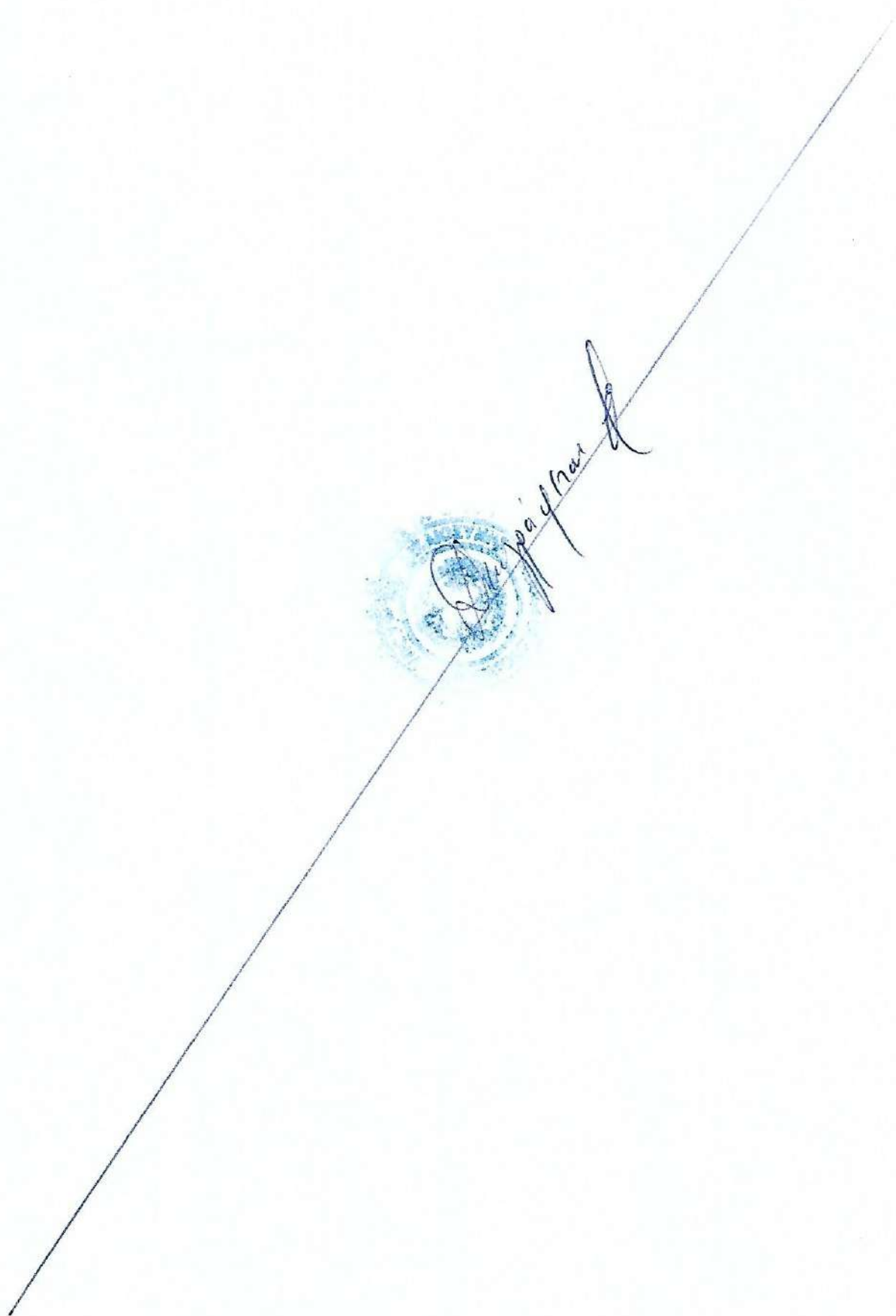
ΡΟΔΟΣ 11/12/18
Ο ΤΕΧΝΙΚΟΣ







Handwritten signature
A circular blue stamp is positioned over the signature. The stamp contains illegible text and a central emblem.





... αφού βρήκα τον ίδιο αλλά τον ..πατρειοτάτο... του (Βάσει της 25-06-20) ...
 ονομασία ... Αναστασίου Μπακαλάκη ... όπως μου δήλωσε, επέδωσα σ' αυτόν.
 τη ... αναφερόμενη γνωστοποίηση (αφ. πρωτ. αριθμ. 3804/2020)

Σε βεβαίωση των παραπάνω σύνταξα την παρούσα μου σε δύο (02) όμοια πρωτότυπα (άρθρο 140 ΚΠολΔ) και ύστερα από την ανάγνωση και τη βεβαίωσή της, υπογράφεται νόμιμα, όπως παρακάτω ακολουθεί.

..... ΠΑΡΑΛΑΒ.....

Η ΕΠΙΜΕΛΗΤΡΙΑ ΤΟΥ
 ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΥ ΓΡΑΦΕΙΟΥ ΡΟΔΟΥ

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
 ΥΠΕ ΕΣΤΙΑΣ**

Υπο αίριον
 και με την
 επιμελέει άνωτος
 νομικός δικάτορας
 και κοροφα
 ο πατριότατος

Αναστασιος Γ. Μπακαλάκης