

## ΜΠρΚέρκυρας 205/2010

(Εκούσια δικαιοδοσία)

Δικαστής: Ανθή Πεϊδου

Δικηγόρος: Ε. Κυπριώτη

---

**Κτηματολόγιο. Αίτηση - αντιρρήσεις κατά απορριπτικής πράξης Προϊσταμένης Κτηματολογικού Γραφείου, κατ' άρθρο 16 παρ. 5 του Ν. 2664/1998. Άρνηση καταχώρησης εγγραφής προσημειώσεως υποθήκης δυνάμει διαταγής πληρωμής, λόγω εσφαλμένης αναγραφής της επωνυμίας της οφειλέτιδας εταιρείας ως προς το πρώτο γράμμα της, όπως αυτή (η επωνυμία) αναγράφεται στη διαταγή πληρωμής. Η Προϊσταμένη δε δύναται να ελέγχει τις αποφάσεις και τις πράξεις των Δικαστηρίων. Καθ' υπέρβαση του ελέγχου νομιμότητας, που υποδεικνύει το άρθρο 16 παρ.1 περ.ε του ν. 2664/1998, αρνήθηκε την εγγραφή προσημειώσεως δυνάμει της προσκομιζόμενης διαταγής πληρωμής, διότι δεν καταλείπεται ουδεμία αμφιβολία ότι πρόκειται για το αυτό νομικό πρόσωπο. Δεκτή η αίτηση – αντιρρήσεις. Διατάσσει την καταχώρηση της εγγραπτέας πράξης στο οικείο κτηματολογικό φύλλο.**

---

[...] Από τις διατάξεις των άρθρων 12 παρ. 1, 14, 15 και 16 του Ν.2664/1998, όπως τροποποιήθηκε από τους Ν.3127/2003 και 3481/2006, προκύπτει ότι από τη λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου σε μία περιοχή, στο κτηματολογικό φύλλο εκάστου ακινήτου καταχωρούνται – μεταξύ άλλων – οι τίτλοι που παρέχουν το δικαίωμα εγγραφής προσημείωσης υποθήκης (λ.χ. κατά τη διάταξη του άρθρου 724 ΚΠολΔ), προκειμένου να επέλθει από την καταχώρηση και μόνο μετά το επιδιωκόμενο με τη εγγραπτέα πράξη αποτέλεσμα. Για την ανωτέρω καταχώριση στο κτηματολογικό φύλλο, απαιτείται η υποβολή αιτήσεως ενώπιον του Προϊσταμένου του κατά τόπο αρμοδίου Κτηματολογικού Γραφείου από τον έχοντα προς τούτο έννομο συμφέρον και η συνυποβολή των σχετικών εγγράφων, καθώς και η αναφορά του ακινήτου στο οποίο αφορά η αιτούμενη καταχώριση με τον κωδικό του αριθμό. Στην ως άνω αίτηση πρέπει να αναγράφονται, πέραν των άλλων, τα ακόλουθα στοιχεία του προσώπου για το οποίο ζητείται η καταχώριση και σε περίπτωση νομικού προσώπου η επωνυμία, η έδρα, η διεύθυνση, η συστατική του πράξη, η νόμιμη δημοσίευση αυτής και ο αριθμός φορολογικού μητρώου. Η κατά το άρθρο 11 καταχώριση στο οικείο κτηματολογικό φύλλο γίνεται κατόπιν αποφάσεως του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου, αφού προηγουμένως διενεργηθεί ο κατά το άρθρο 16 έλεγχος νομιμότητας, και πάντως η αποδοχή ή η απόρριψη της αίτησης πρέπει να γίνει το αργότερο σε πέντε (5) εργάσιμες μέρες από την ημέρα υποβολής. Αν στα συνυποβαλλόμενα με την αίτηση δικαιολογητικά υπάρχει τυπική έλλειψη που είναι δυνατόν να διορθωθεί ή να συμπληρωθεί, ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου μπορεί να τάξει σύντομη προθεσμία, “όχι μεγαλύτερη των πέντε εργάσιμων ημερών,” μέσα στην οποία ο αιτών πρέπει να προσκομίσει τα ελλείποντα στοιχεία. Στην περίπτωση αυτή η καταχώριση στα κτηματολογικά φύλλα γίνεται υπό την επιφύλαξη της εμπρόθεσμης προσκόμισης των στοιχείων που λείπουν (προσωρινή - υπό επιφύλαξη - καταχώριση). Αν η έλλειψη συμπληρωθεί εμπρόθεσμα, ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου τρέπει την προσωρινή καταχώριση σε οριστική, σημειώνοντας την τροπή στην οικεία θέση του κτηματολογικού φύλλου. Στην περίπτωση αυτή ημερομηνία της οριστικής

καταχώρισης θεωρείται η ημερομηνία της προσωρινής καταχώρισης. Περαιτέρω, αν ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου αρνηθεί την αιτούμενη καταχώριση, σημειώνει την άρνησή του και εκθέτει συνοπτικά τους λόγους της επί της αιτήσεως ή σε επισυναπτόμενο στην αίτηση πρόσθετο φύλλο και γνωστοποιεί αμελλητί την απόφασή του αυτή στον αιτούντα. Κατά της αρνητικής απόφασης του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου, μπορεί ο αιτών, αλλά και κάθε τρίτος που έχει έννομο συμφέρον να προβάλλει αντιρρήσεις ενώπιον του κατά τόπο αρμόδιου Κτηματολογικού Δικαστή, δικάζοντας κατά την εκούσια δικαιοδοσία. Για το παραδεκτό της εν λόγω αιτήσεως-αντιρρήσεων πρέπει να εγγράφεται αυτή-το αργότερο μέχρι τη συζήτηση της υποθέσεως- στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου, άλλως απορρίπτεται ως απαράδεκτη( πρβλ. ΜΠρΘες 3217/2007 τράπεζα νομικών πληροφοριών «Νόμος»). Περαιτέρω, ο προβλεπόμενος από το άρθρο 16 παρ. 1 περ.ε του Ν.2664/1998 έλεγχος νομιμότητας, στον οποίο υποχρεούται να προβεί το Κτηματολογικό Γραφείο πριν από την καταχώριση εγγραπτέας πράξης, εντοπίζεται στους τομείς που ορίζει το εν λόγω άρθρο, ήτοι μεταξύ άλλων, του εάν το πρόσωπο, το οποίο προβαίνει σε εκποίηση ή του οποίου το δικαίωμα επιδιώκεται να επιβαρυνθεί ή δεσμευτεί, αναγράφεται στο κτηματολογικό βιβλίο ως δικαιούχος.

Στην προκειμένη περίπτωση η αιτούσα, επικαλούμενη έννομο συμφέρον ως δικαιούχος εγγραπτέου δικαιώματος στα κτηματολογικά βιβλία, προβάλλει τις αντιρρήσεις της κατά της υπ' αριθμ. .../2009 αρνητικής αποφάσεως της προϊσταμένης του κτηματολογικού γραφείου και ζητεί να διαταχθεί η τελευταία να καταχωρήσει στο περιγραφόμενο στην αίτηση οικείο κτηματολογικό φύλλο, εγγραφή προσημείωσης υποθήκης για το ποσό των ..... ευρώ κατά της οφειλέτριας εταιρείας, δυνάμει της υπ' αριθμ. .../2009 διαταγής πληρωμής της Ειρηνοδίκη Κέρκυρας. Με αυτό το περιεχόμενο και τα αιτήματα η υπό κρίση αίτηση-αντιρρήσεις αρμοδίως και παραδεκτά φέρεται προς συζήτηση ενώπιον του Δικαστηρίου αυτού, που είναι καθ' ύλην και κατά τόπο αρμόδιο (άρθρο 29, άρθρο 16 παρ.5 του ν. 2664/1998, όπως αυτός ισχύει σήμερα μετά την τροποποίησή του από τους ν. 3127/2003, 3481/2006. 3559/2007 και 3659/2008) για να συζητηθεί κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας (άρθρα 739 επ. σε συνδυασμό με το άρθρο 6 παρ. 3 του ως άνω νόμου). Είναι, δε, νόμιμη στηριζόμενη στις διατάξεις των άρθρων 11, 12 παρ. 1<sup>η</sup>, 14, 16 παρ.5 του ν. 2664/1998, όπως ισχύει σήμερα, και στο άρθρο 791 ΚΠολΔ. Πρέπει, επομένως, να ερευνηθεί περαιτέρω και ως προς την ουσιαστική της βασιμότητα, δεδομένου ότι για το παραδεκτό της η εν λόγω αίτηση – αντιρρήσεις καταχωρήθηκε στο οικείο κτηματολογικό φύλλο με αριθμό καταχώρισης 191/15-01-2010 (βλ. το από 26-01-2010 και με αριθμ. πρωτ. 191/15-01-2010 πιστοποιητικό του Κτηματολογικού Γραφείου Κέρκυρας). Από όλα τα έγγραφα που νόμιμα προσκομίζει και επικαλείται η αιτούσα, αποδείχθηκαν κατά την κρίση του Δικαστηρίου τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: Δυνάμει σειράς δελτίων αποστολής – τιμολογίων πωλήσεως που εξέδωσε η αιτούσα προς την εταιρεία με την επωνυμία «Σ...», που εδρεύει στην Κέρκυρα, ....., με ΑΦΜ ....., τα οποία έφεραν υπογραφή παραλαβής και μετά από σχετική αίτηση αυτής προς το Ειρηνοδικείο Κέρκυρας, εξεδόθη η υπ' αριθμ. .../2009 διαταγή πληρωμής της Ειρηνοδίκη Κέρκυρας, βάσει της οποίας υποχρεώθηκε η εταιρεία με την επωνυμία «Σ...», να καταβάλει στην αιτούσα το ποσό των ..... ευρώ, πλέον τόκων και εξόδων. Η ως άνω διαταγή πληρωμής επεδόθη νομίμως προς την ανωτέρω εταιρεία, δυνάμει της υπ' αριθμ. .../2009 εκθέσεως επιδόσεως του δικαστικού επιμελητή στο Πρωτοδικείο Κέρκυρας, Στεφάνου Ριγανά. Στη συνέχεια, η αιτούσα υπέβαλε τη με αριθμ. πρωτ. .../2009 αίτησή της προς το Κτηματολογικό Γραφείο Κέρκυρας, με την οποία ζητούσε να εγγραφεί προσημείωση υποθήκης στο γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ ..... ιδιοκτησίας της οφειλέτριας της με βάση την υπ' αριθμ. .../2009 διαταγή πληρωμής και για το ποσό που αναφέρεται σε αυτήν.

Η προϊσταμένη του Κτηματολογικού Γραφείου Κέρκυρας, απέρριψε την ως άνω αίτηση της αιτούσας, με την υπ' αριθμ. .../2009 απόφασή της, με την ακόλουθη αιτιολογία «εσφαλμένη αναγραφή της επωνυμίας της καθ' ης (εταιρείας) ως προς το πρώτο γράμμα της, ήτοι Σ (ελληνικό) αντί του S (λατινικό)», εννοώντας την

εσφαλμένη αναγραφή της επωνυμίας στη αίτηση που υπέβαλε η αιτούσα και όχι στη διαταγή πληρωμής, δεδομένου ότι η προϊσταμένη δε δύναται να ελέγχει τις αποφάσεις και τις πράξεις των Δικαστηρίων. Εν προκειμένω, πρόκειται για κλασσικό παράδειγμα τυπικής παραλείψεως (ελλείψεως) της αιτήσεως για την οποία ωστόσο η προϊσταμένη του Κτηματολογικού Γραφείου δεν ζήτησε τη διόρθωση της αιτήσεως από την αιτούσα, ώστε να διορθώσει στην αίτηση αυτής το πρώτο γράμμα της επωνυμίας της οφειλέτριάς της, αλλά αντιθέτως απέρριψε αυτήν με την ανωτέρω δικαιολογία. Αν και η προϊσταμένη του Κτηματολογικού Γραφείου δεν έχει τέτοια υποχρέωση, στην προκειμένη περίπτωση όφειλε προκειμένου να μην ταλαιπωρηθεί και να μην υποβάλλει σε περιττά έξοδα τους πολίτες και εν προκειμένω την αιτούσα, να ζητήσει από τη τελευταία τη διόρθωση της αιτήσεώς της. Σημειωτέον ότι από το ως άνω πρώτο γράμμα της επωνυμίας της καθ' ης η διαταγή πληρωμής, το οποίο είναι γραμμένο με ελληνικό χαρακτήρα σε αυτήν και με λατινικό χαρακτήρα στο κτηματολογικό βιβλίο, δεν δημιουργείται ουδεμία σύγχυση, ούτε καταλείπετε ουδεμία αμφιβολία ότι δεν πρόκειται για το αυτό νομικό πρόσωπο, δεδομένου ότι τα λοιπά στοιχεία αυτού (ΑΦΜ, έδρα, εκπρόσωπος, δραστηριότητα κλπ) είναι τα ίδια (βλ. το υπ' αριθμ. .... συμβόλαιο αγοραπωλησίας του προαναφερθέντος γεωτεμαχίου, το οποίο είναι καταχωρημένο στο κτηματολογικό φύλλο αυτού, τα δελτία αποστολής – τιμολόγια δυνάμει των οποίων εξεδόθη η διαταγή πληρωμής κλπ, των οποίων έλαβε γνώση η προϊσταμένη). Αν και όλα τα ανωτέρω εκ περισσού αναφέρονται, καθώς η προϊσταμένη του Κτηματολογικού Γραφείου δεν ανέφερε στην απορριπτική της απόφαση ότι δημιουργούνται ενόψει της ως άνω γραμματικής διατύπωσης αμφιβολίες ως προς του ότι η καθ' ης η διαταγή πληρωμής δεν είναι το αυτό πρόσωπο με τη δικαιούχο του γεωτεμαχίου σε βάρος του οποίου ζητήθηκε η εγγραφή της προσημειώσεως υποθήκης. Σημειωτέον ότι ως δικαιούχος του ανωτέρω γεωτεμαχίου εμφανιζόταν στο ως άνω ΚΑΕΚ η εταιρεία με την επωνυμία «Σ...» και όχι η «S...», μέχρι και την ...-...-2007 (χρονικό διάστημα μεταγενέστερο των συναλλαγών της αιτούσας με την ως άνω εταιρεία), οπότε με τη με αριθμ. πρωτ. .../2007 αίτησή της η ως άνω εταιρεία ζήτησε την αλλαγή του πρώτου γράμματος της επωνυμίας αυτής. Από το από ...-...-2009 δε και με αυξ. αριθμ. καταθ. .... δικόγραφο ανακοπής του άρθρου 933ΚΠολΔ, που άσκησε η ως άνω εταιρεία αποδεικνύεται ότι η ίδια χρησιμοποιεί στις συναλλαγές της την ως άνω επωνυμία με το πρώτο γράμμα αυτής, γραμμένο στην ελληνική γλώσσα και όχι στη λατινική. Με βάση λοιπόν τα ανωτέρω αποδεικνύεται ότι η προϊσταμένη του Κτηματολογικού Γραφείου καθ' υπέρβαση του ελέγχου νομιμότητας, που υποδεικνύει το άρθρο 16 παρ.1 περ.ε του ν. 2664/1998, αρνήθηκε την εγγραφή προσημειώσεως δυνάμει της προσκομιζόμενης διαταγής πληρωμής σε βάρος της δικαιούχου του γεωτεμαχίου με ΚΑΕΚ ..... εταιρείας, με την επωνυμία «S...», διότι δεν καταλείπεται ουδεμία αμφιβολία ότι το αυτό νομικό πρόσωπο με την επωνυμία «Σ...», του οποίου το δικαίωμα επιδιώκεται να επιβαρυνθεί αναγράφεται στο κτηματολογικό βιβλίο ως δικαιούχος. Με βάση τα ανωτέρω πρέπει να γίνει δεκτή η υπό κρίση αίτηση – αντιρρήσεις κατ' άρθρο 16 παρ. 5 του Ν. 2664/1998 και ως ουσιαστικά βάσιμη και να διαταχθεί η καταχώρηση στο οικείο κτηματολογικό φύλλο της αναφερομένης στο διατακτικό πράξεως, με χρόνο καταχώρισης κατ' άρθρο 15 παρ. 2 εδ. γ του Ν. 2664/1998 την ημερομηνία υποβολής της αρχικής αίτησης για καταχώρηση [...]