

Σχόλιο: Διόρθωση εσφαλμένων καταχωρηθέντων στοιχείων της πρώτης κτηματολογικής εγγραφής σχετικά με τα ποσοστά συνιδιοκτησίας οριζοντίων ιδιοκτησιών ένεκα άκυρης τροποποίησης της αρχικής συστατικής της οροφοκτησίας πράξης καθόσον δεν συνεβλήθησαν σ' αυτήν όλοι οι συνιδιοκτήτες του οικοπέδου .

Αριθμός Απόφασης: **586 /2008**

Αριθμός κατάθεσης αίτησης: **529/8-8-2008**

ΤΟ ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΟΥΣΙΑΣ ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑΣ ΣΥΓΚΡΟΤΗΘΗΚΕ από την Αναπληρώτρια Κτηματολογικού Δικαστή Μαγδαληνή Πράσσα, Πρωτοδίκη, που ορίστηκε με την υπ' αριθμ. 211/2008 πράξη της Προέδρου Πρωτοδικών, και από το Γραμματέα Βασίλειο Νικομάνη. ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕ δημόσια στο ακροατήριο του στις 10 Νοεμβρίου 2008, για να δικάσει τη, με αριθμό κατάθεσης 529/8-8-2008, αίτηση, με αντικείμενο διόρθωση ανακριβούς εγγραφής στο κτηματολογικό βιβλίο.

ΤΟΥ ΑΙΤΟΥΝΤΟΣ: Θρασύβουλου Καλούδη του Φιλίππου, κατοίκου Αγίου Νικολάου Κέρκυρας, που παραστάθηκε δια του πληρεξούσιου δικηγόρου του Γεωργίου Συμεώνογλου (Δ.Σ. Κέρκυρας), ο οποίος κατέθεσε προτάσεις.

ΚΑΤΑ ΤΗ ΣΥΖΗΤΗΣΗ της υπόθεσης ο πληρεξούσιος δικηγόρος του αιτούντος ζήτησε να γίνουν δεκτά όσα αναφέρονται στα πρακτικά και στις έγγραφες προτάσεις του.

ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ Κατά το άρθρο 6 παρ.8 του Ν.2664/1998 "...εκείνος που καταχωρίστηκε στις πρώτες εγγραφές ως δικαιούχος εγγραπτέου δικαιώματος μπορεί να ζητήσει με αίτηση του, η οποία υποβάλλεται ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή ..., τη διόρθωση του καταχωρισθέντος εμβαδού του ακινήτου ή άλλων στοιχείων της πρώτης εγγραφής, τα οποία δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 20α. Με την αίτηση αυτή • δεν επιτρέπεται να τίθενται υπό αμφισβήτηση τα όρια όμορων ακινήτων ή τα δικαιώματα τρίτων προσώπων επ' αυτών. Ο Κτηματολογικός Δικαστής δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις των παραγράφων 3 και 4 του άρθρου 791 του

ΚΠολΔ". Η εν λόγω διάταξη ερμηνεύθηκε από τη νομολογία διασταλτικά, ώστε να συμπεριλάβει και άλλα, πλην του εμβαδού, εσφαλμένα καταχωρηθέντα στοιχεία των πρώτων εγγραφών, όπως το είδος της ιδιοκτησίας (οριζόντια ή κάθετη κλπ.), το είδος του εμπράγματος δικαιώματος, τη διεύθυνση ή τον όροφο που κείται το ακίνητο, τον τίτλο κτήσης, τα ποσοστά συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου που αναλογούν σε οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες κλπ. (βλ. ΜΠΘεσ 31335/2005, 21811/2006, 12218/2006, 8591/2006, 8588/2006, 7591/2006, 5106/2006, 5091/2006, 324/2006, 2910/2006 Α' δημοσίευση ΝΟΜΟΣ). 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 τρίτων προσώπων επ' αυτών" αφ' ης στιγμής, όμως, η εν λόγω διάταξη ερμηνεύθηκε, όπως ειπώθηκε ανωτέρω, διασταλτικό, 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 (βλ. ΜΠΘεσ 29831/2007 Α' δημοσίευση ΝΟΜΟΣ, ΜΠΘεσ 42685/2006 Α' δημοσίευση ΝΟΜΟΣ, ΜΠΘεσ 32054/2006 Α' δημοσίευση ΝΟΜΟΣ, ΜΠΘεσ 24911/2006 Α' δημοσίευση ΝΟΜΟΣ, ΜΠΛαρ 298/2005 ΤΝΠ ΔΣΑ). Στην προκείμενη περίπτωση, ο αιτών, με την κρινόμενη αίτηση του, επικαλούμενος έννομο συμφέρον ως δικαιούχος εγγραπτών δικαιωμάτων στα κτηματολογικά βιβλία, ζητεί τη διόρθωση των εσφαλμένως καταχωρηθέντων στοιχείων, ήτοι του ποσοστού συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου, που αναλογεί στις, λεπτομερώς περιγραφόμενες κατά θέση, έκταση και όρια, οριζόντιες ιδιοκτησίες του με ΚΑΕΚ 240541709009/0/42 και 240541709009/0/43,

καθώς και τη διαγραφή από τα ανωτέρω κτηματολογικά φύλλα της αναφερόμενης συμβολαιογραφικής πράξης ως τίτλο κτήσης των ανωτέρω οριζόντιων ιδιοκτησιών. Με αυτό το περιεχόμενο και αίτημα, η αίτηση αρμοδίως εισάγεται προς συζήτηση ενώπιον του παρόντος Δικαστηρίου, κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας (άρθρο 6 παρ. 8 Ν. 2664/1998 "Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις"), είναι δέ νόμιμη, στηριζόμενη στις διατάξεις των άρθρων 6 παρ.8, 18, 19 και 20α του Ν.2664/1998, όπως συμπληρώθηκε με το Ν.3127/2003, (ΦΕΚ Α 67/19-3-2003) και πρέπει, επομένως, να ερευνηθεί περαιτέρω ως προς την ουσιαστική της βασιμότητα. Από τα άρθρα 953, 954, 1001, 1002, 1117, 1033, 1194, 1198 ΑΚ, σε συνδυασμό με τα άρθρα 2, 3, 5 έως 7, 10, 13 και 14 του ν. 3741/1929, διατηρηθέντος εν ισχύ με το άρθρο 54 του ΕισΝΑΚ, καθώς και εκείνες των άρθρων 2 παρ. 3 του Δ/τος της 31/10/1856 και 2 του Δ/τος της 5/11/1914, συνάγεται ότι σύσταση ή μεταβίβαση χωριστής ιδιοκτησίας κατ' ορόφους ή διαμέρισμα, μπορεί να γίνει μόνο με ρητή σύμβαση του κυρίου ή των συγκυρίων του όλου ακινήτου, για την οποία δεν απαιτείται χρήση πανηγυρικών εκφράσεων, αλλά αρκεί η σαφής βούληση των συμβαλλομένων ότι υποβάλλουν το ακίνητο τους στη ρύθμιση του ν. 3741/1929, περιβαλλόμενη τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και υποκείμενη σε μεταγραφή, ή με διάταξη τελευταίας βούλησης (ολΑΠ 23/2000 ΕλλΔνη 2001,58, ΑΠ 774/2001 ΕλλΔνη 2001,439, ΑΠ 115/2000 ΕλλΔνη 2000,1028). Με τη σύμβαση αυτή ο προς ον η μεταβίβαση αποκτά αυτοδικαίως εκ του νόμου ιδιαίτερο αυτοτελές δικαίωμα επί του ορόφου και συγκυριότητα επί των κοινών μερών της όλης οικοδομής, μεταξύ των οποίων και το έδαφος επί του οποίου αυτή έχει οικοδομηθεί, κατά το ιδανικό μερίδιο που του έχει μεταβιβαστεί, εάν δε τούτο δεν έχει καθοριστεί από τα μέρη ή με τη διάταξη τελευταίας βούλησης, προσδιορίζεται από το δικαστήριο κατά την αναλογία της αξίας του ορόφου ή του διαμερίσματος στο οποίο αντιστοιχεί (βλ. ΕφΑΘ 54/1997 ΕλλΔνη 1997,1912, ΕφΑΘ

Πρωτοδικείου Κέρκυρας

5617/1993 ΕλλΔνη 1994,486). 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 σύμβασης γι' αυτή και μεταγραφής, ούτε και διπλή μεταγραφή, αφού δεν πρόκειται περί δύο διαφορετικών συμβάσεων, περιεχόμενων στο ίδιο έγγραφο, ώστε να απαιτείται ιδιαίτερη μεταγραφή της κάθε μίας (βλ. ΑΠ 1226/2003 ΧρΙΔ 2004,710,

ΕφΘεσ 842/2007 Αρμ 2007,1491, ΕφΘεσ 47/2007 Αρμ 2008,87, αντιθ. ΑΠ 558/1993 ΕλλΔνη 1994,1539, ΕφΑΘ 5576/2005 ΑρχΝ 2006,187, ΕφΑΘ 9389/2001 ΕλλΔνη 2003,223, που δέχονται ότι, προκειμένου τα διαμερίσματα πολυώροφης οικοδομής να είναι δεκτικό σύστασης χωριστών εμπραγμάτων δικαιωμάτων, απαιτείται διπλή μεταγραφή, δηλαδή τόσο της συστατικής της οροφοκτησίας πράξης, όσο και του μεταβιβαστικού της κυριότητας τίτλου). Εξάλλου, όπως προκύπτει από τις διατάξεις των άρθρων 1002 και 1117 του ΑΚ, σε συνδυασμό με τις διατάξεις των άρθρων 1 επ. του ν. 3741/1929, όπως η σύσταση, έτσι και η τροποποίηση της διηρημένης κατ' ορόφους ιδιοκτησίας, απαιτεί τη συμφωνία όλων των συνιδιοκτητών του κοινού ακινήτου, χωρίς ν' αποκλείεται οι λοιποί να χορηγήσουν πληρεξουσιότητα στον έναν από αυτούς να προβεί με αυτοσύμβαση στη σχετική τροποποίηση (βλ. ΑΠ 96/2007 Α' δημοσίευση ΝΟΜΟΣ, ΕφΑΘ 11653/1995 Αρμ 1996,453). Στην προκείμενη περίπτωση, από την εκτίμηση της ένορκης κατάθεσης του μάρτυρα του αιτούντος, που εξετάστηκε στο ακροατήριο αυτού του Δικαστηρίου και η οποία περιέχεται στα ταυτάριθμα με την παρούσα πρακτικά δημόσια συνεδρίασης, και από όλα τα, επικαλούμενα και νόμιμα προσκομιζόμενα από τον αιτούντα, έγγραφα, αποδείχθηκαν τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: Με το με αριθμό 10205/1-8-1973 προσύμφωνο σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και εργολαβικό συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Κέρκυρας Σπυρίδωνος Βραδή, όλοι οι συγκύριοι του, επί της οδού Ναυσικάς 15 στην περιοχή Κανόνι της πόλης της Κέρκυρας, οικοπέδου, ήτοι οι Νικόλαος Σπίνουλας του

Ιωάννη και της Αλεξάνδρας, Χαράλαμπος Σπίνουλας του Ιωάννη και της Αλεξάνδρας και Παναγιώτης Σπίνουλας του Ιωάννη και της Αλεξάνδρας, ανέθεσαν στον εργολάβο Ευάγγελο Σουριανό την ανέγερση πολυώροφης, ήτοι τετραώροφης με ισόγειο και ημιυπόγειο, οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής, έναντι αμοιβής, συνιστάμενης στη μεταβίβαση προς αυτόν ή σε οποιουσδήποτε υποδεικνυόμενους από αυτόν τρίτους, είτε συνολικά είτε τμηματικά, ορισμένων διαιρετών χώρων της οικοδομής μετά των αντιστοιχούντων σ' αυτούς συνολικού ποσοστού 790,20%ο εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, παρακράτησαν δε για λογαριασμό τους αφενός τους λοιπούς διαιρετούς χώρους της ίδιας οικοδομής μετά των αντιστοιχούντων σ' αυτούς ποσοστού 109,80%ο εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, αφετέρου ποσοστό 100%ο εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, που αντιστοιχούσε στο δικαίωμα αέρος και υψούν για τη μελλοντική καθ' ύψος επέκταση της οικοδομής. Περαιτέρω, δυνάμει της με αριθμό 10408/17-9-1973 συμβολαιογραφικής* πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας του ίδιου ως άνω συμβολαιογράφου, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Κέρκυρας στις 27-9-1973 στον τόμο 230 και αριθμό 21903, οι ανωτέρω αρχικοί συνοικοπεδούχοι υπήγαγαν την εν λόγω πολυώροφη οικοδομή στο σύστημα της οριζόντιας ιδιοκτησίας, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 ΑΚ και καθόρισαν τους χώρους της παραπάνω οικοδομής, οι οποίοι θα αποτελούσαν αυτοτελείς και ανεξάρτητες ιδιοκτησίες, ενώ περιήλθαν στην αποκλειστική κυριότητα καθενός από αυτούς τα, ειδικότερα περιγραφόμενα στο συμβόλαιο αυτό, διαμερίσματα της οικοδομής με τ' αναλογούντα σ' αυτά εξ αδιαιρέτου ποσοστά συγκυριότητας επί του οικοπέδου, ανερχόμενα συνολικά σε 109,80%ο. Μεταξύ δε των διαμερισμάτων, που θα λάμβανε ο ως άνω εργολάβος ως συμβατικό εργολαβικό αντάλλαγμα, συμπεριλαμβάνονταν και τα επίδικα, ήτοι α) το υπό στοιχεία Α2 διαμέρισμα του πρώτου ορόφου, άνωθεν του ημιυπόγειου και ισογείου, αποτελούμενο από δύο κύρια δωμάτια, χωλλ, κουζίνα και λουτρό, εμβαδού 42,45 τ.μ., όγκου 135,80 κ.μ., με

ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 6,90%, συνορευόμενο γύρωθεν με ακάλυπτους χώρους, με διάδρομο και με τα υπό στοιχεία Α1 και Α3 διαμερίσματα του πρώτου ορόφου και β) το υπό στοιχεία Α3 διαμέρισμα του πρώτου ορόφου, άνωθεν του ημιυπόγειου και ισογείου, αποτελούμενο από δύο κύρια δωμάτια, χωλλ, κουζίνα και λουτρό, εμβαδού 51,87 τ.μ., όγκου 166 κ.μ., με ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 8,40%, συνορευόμενο γύρωθεν με ακάλυπτους χώρους, με διάδρομο και με τα υπό στοιχεία Α2 και Α4 διαμερίσματα. Εξάλλου, με την προαναφερόμενη συστατική πράξη, στην οποία συμβλήθηκε και ο παραπάνω εργολάβος ως εκ τρίτου συμβαλλόμενος, ρητά συμφωνήθηκε ότι ο εργολάβος δικαιούται μονομερώς, διδομένης προς αυτόν με την ίδια πράξη από τους αρχικώς συνοικοπεδούχους σχετικής εξουσιοδότησης και πληρεξουσιότητας, να προβαίνει σε τροποποιήσεις αναφορικά με την εσωτερική διαρρύθμιση, τη διάταξη και τον αριθμό των διαμερισμάτων, που πρόκειται να διατεθούν από αυτόν, μη δικαιούμενου να τροποποιεί και τα διαμερίσματα των οικοπεδούχων καθώς και τους κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους, εφόσον οι μεταβολές αυτές είναι επιτρεπτές, δεν παραβλάπτονται και δεν θίγονται από αυτές, έστω και κατ' ελάχιστο, ο γενικός οικοδομικός συντελεστής (φέρων οργανισμός), οι κοινόκτητοι και κοινόχρηστοι χώροι, τμήματα και πράγματα της πολυκατοικίας και η εξωτερική της εμφάνιση. Επίσης, συμφωνήθηκε ότι εάν παρίσταται ανάγκη αυξομείωσης του αναλογούντος σε κάθε διαμέρισμα ιδανικού μεριδίου επί του οικοπέδου, καθώς και ανάγκη μεταβολών εμβαδού και του όγκου εκάστης ιδιοκτησίας, της αναλογίας αυτής επί των κοινόχρηστων και κοινόκτητων χώρων της πολυκατοικίας ως και της συμμετοχής επί των κοινών βαρών, ο εργολάβος δικαιούται να προβαίνει μονομερώς σε τροποποιήσεις του πίνακα κατανομής ποσοστών και των οικείων σχεδιαγραμμάτων υπό τον όρο ότι δια των εν λόγω μεταβολών δεν θα μεταβάλλονται τα αναλογούντα στα διαμερίσματα

Σελίδα 7 της με αριθμό [^]8 6 /2008 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Κέρκυρας

και τους λοιπούς χώρους των οικοπεδούχων ιδανικά μερίδια επί του οικοπέδου, η αναλογία των ιδιοκτησιών αυτών στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα της πολυκατοικίας και η συμμετοχή αυτών στα κοινά βάρη και δαπάνες της πολυκατοικίας. Ακολούθως, με την υπ' αριθμ. 16494/19-7-1978 συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της προαναφερόμενης πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και πώλησης διαμερισμάτων οριζόντιας ιδιοκτησίας του συμβολαιογράφου Κέρκυρας Σπυρίδωνος Βοντετσιάνου, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Κέρκυρας στις 20-7-1978 στον τόμο 370 και αριθμό 29478 ως προς την τροποποίηση της σύστασης οροφωκτησίας, οι αρχικώς συνοικοπεδούχοι και ο παραπάνω εργολάβος προέβησαν στην τροποποίηση των επίδικων υπό στοιχεία Α2 και Α3 διαμερισμάτων του πρώτου ορόφου της ανωτέρω οικοδομής, που συμπεριλαμβάνονταν στο εργολαβικό αντάλλαγμα, κατ' έκταση, όγκο, όρια και ποσοστά συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου και, ειδικότερα, όρισαν ότι α) το υπό στοιχεία Α2 διαμέρισμα θα αποτελείται από τρία κύρια δωμάτια, χωλλ, οφφίς, κουζίνα, λουτροαποχωρητήριο και εξώστη και θα έχει εμβαδόν 73,30 τ.μ., όγκο 212,57 κ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 10,99% και β) το υπό στοιχεία Α3 διαμέρισμα θα αποτελείται από τρία κύρια δωμάτια, χωλλ, οφφίς, κουζίνα, λουτροαποχωρητήριο και εξώστη και θα έχει εμβαδόν 81,70 τ.μ.,

όγκο 236,93 κ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 12,25%. Επίσης, με την ίδια ως άνω συμβολαιογραφική πράξη, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Κέρκυρας στις 20-7-1978 στον τόμο 370 και αριθμό 29479 ως προς την πώληση οριζόντιων ιδιοκτησιών, περιήλθαν, λόγω πώλησης, στην αποκλειστική κυριότητα του αιτούντος τα ως άνω ανεγειρόμενα διαμερίσματα με τη διαλυτική αίρεση της εκ μέρους του εμπρόθεσμης και ολοσχερούς εξόφλησης του συμφωνηθέντος τιμήματος, η οποία ήρθη στις 1-10-1980, όπως προκύπτει από τη με αριθμό 21085/1-10-1980 συμβολαιογραφική πράξη εξόφλησης και άρσης

Σελίδα 8 της με αριθμό /2008 απόφασης του Μονομελούς
Πρωτοδικείου Κέρκυρας

διαλυτικής αίρεσης του συμβολαιογράφου Κέρκυρας Σπυρίδωνος Βοντετσιάνου, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Κέρκυρας στις 2-10-1980 στον τόμο 448 και αριθμό 33389. Περαιτέρω, αποδείχθηκε ότι, κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης της εν λόγω περιοχής, στην οποία κείνται οι επίδικες ως άνω οριζόντιες ιδιοκτησίες, ο αιτών δήλωσε νόμιμα και εμπρόθεσμα το κατά τα ανωτέρω δικαίωμα κυριότητας του επί των επίδικων διαμερισμάτων στο Εθνικό Κτηματολόγιο, που καταχωρήθηκαν στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Κέρκυρας με αρχική εγγραφή κατά μεταφορά από τους κτηματολογικούς πίνακες, το μεν υπό στοιχεία Α2 διαμέρισμα με ΚΑΕΚ 240541709009/0/42, εμβαδόν τίτλου 73,30 τ.μ., ποσοστό συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου 11,31%, το δε υπό στοιχεία Α3 διαμέρισμα με ΚΑΕΚ 240541709009/0/43, εμβαδόν τίτλου 81,70 τ.μ., ποσοστό συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου 12,61%, ο ίδιος δε καταχωρήθηκε δικαιούχος πλήρους κυριότητας και των δύο οριζόντιων ιδιοκτησιών με τίτλους κτήσης α) την υπ' αριθμ. 16494/19-7-1978 συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης - κατάργησης διηρημένης ιδιοκτησίας και πώλησης του συμβολαιογράφου Κέρκυρας Σπυρίδωνος Βοντετσιάνου σε συνδυασμό με την υπ' αριθμ. 21085/1-10-1980 συμβολαιογραφική πράξη εξόφλησης τιμήματος και άρσης διαλυτικής αίρεσης του ίδιου συμβολαιογράφου, τις οποίες και είχε προσκομίσει κατά το στάδιο της κτηματογράφησης, και β) την υπ' αριθμ. 15586/13-12-1978 συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης - κατάργησης διηρημένης ιδιοκτησίας του συμβολαιογράφου Κέρκυρας Σπυρίδωνος Βραδή. Ήδη με την κρινόμενη αίτηση, ο αιτών επιδιώκει τη διόρθωση των ανακριβών αρχικών εγγραφών, που εμφίλοχώρησαν στα ως άνω κτηματολογικά φύλλα των επίδικων οριζόντιων ιδιοκτησιών, των αναφερόμενων στην καταχώρηση του υπ' αριθμ. 15586/13-12-1978 συμβολαίου ως τίτλου κτήσης του και στα εσφαλμένως καταχωρηθέντα ποσοστά συγκυριότητας των επίδικων διαμερισμάτων επί του γεωτεμαχίου, καθόσον, όπως

Σελίδα 9 της με αριθμό ST^k /2008 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου
Κέρκυρας

επικαλείται, ουδέποτε συμβλήθηκε στην ανωτέρω συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της αρχικής συστατικής πράξης οροφοκτησίας της εν λόγω οικοδομής, δυνάμει της οποίας αποδίδονται στις επίδικες οριζόντιες ιδιοκτησίες του τα αντίστοιχα προαναφερόμενα εσφαλμένα ποσοστά συγκυριότητας επί του οικοπέδου. Όπως προκύπτει από την προσκομιζόμενη με αριθμό 15586/13-12-1978 συμβολαιογραφική πράξη του συμβολαιογράφου Κέρκυρας Σπυρίδωνος Βραδή περί τροποποίησης, συμπλήρωσης και γενικά επανάληψης του υπ' αριθμ. 10408/17-9-1973 συμβολαίου σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας του ίδιου συμβολαιογράφου, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Κέρκυρας στις 22-12-1978 στον τόμο 385 και αριθμό 30235, οι προαναφερόμενοι αρχικώς συνοικοπεδούχοι και ο εργολάβος Ευάγγελος Σουριανός, που ενεργούσε το μεν ατομικά για λογαριασμό του, το δε ως πληρεξούσιος και αντίκλητος των αναφερόμενων δεκαπέντε αγοραστών των λεπτομερώς περιγραφόμενων οριζόντιων ιδιοκτησιών της ανωτέρω οικοδομής και ήδη συγκυρίων του οικοπέδου, καθώς και ο Βασίλειος Περούλης, ως αποκλειστικός κύριος, λόγω αγοράς, του υπό στοιχεία Α10 διαμερίσματος της ίδιας οικοδομής προέβησαν στην τροποποίηση της προαναφερόμενης αρχικής συστατικής της οροφοκτησίας της εν λόγω οικοδομής πράξης, προς διευκόλυνση και ευχερέστερη χρησιμοποίηση της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, ενόψει του ότι α) το σύνολο των τ.μ. κάθε ορόφου, μετά από διάφορες τροποποιήσεις, ανερχόταν σε 949,30 τ.μ., ενώ άλλοτε ήταν 940,30 τ.μ., β) η οικοδομή διαιρέθηκε σε δύο τμήματα (συγκροτήματα), Α και Β, με ξεχωριστές κλίμακες, του πρώτου (Α) συγκροτήματος κείμενου επί της δημόσιας οδού, ήδη αποπερατωμένου, του δε δεύτερου (Β) συγκροτήματος κείμενου στο οπίσθιο μέρος του οικοπέδου, ευρισκόμενου στο στάδιο της ανέγερσης, γ) η αρμόδια μηχανική υπηρεσία δεν επέτρεψε την κατ' αρχήν προβλεπόμενη μελέτη ανύψωσης έξι ορόφων, αλλά επέτρεψε μόνο την ανύψωση τεσσάρων ορόφων, ήτοι ισόγειο όροφο και Α', Β' και Γ ορόφους, και δ) ο εργολάβος προέβη σε

Σελίδα 10 της με αριθμό /2008 απόφασης του Μονομελούς
Πρωτοδικείου Κέρκυρας

διάφορες τροποποιήσεις επί των, ανηκόντων στο εργολαβικό αντάλλαγμα, αυτοτελών και ανεξάρτητων ιδιοκτησιών της οικοδομής, δυνάμει σχετικού προς τούτο δικαιώματος του από τη μεταξύ αυτού και των οικοπεδούχων εργολαβική σύμβαση. Με την προαναφερόμενη τροποποιητική της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας πράξη, στην οποία δεν συμβλήθηκε και ο αιτών, ως συγκύριος του οικοπέδου, μολονότι είχαν ήδη περιέλθει στην αποκλειστική του κυριότητα οι υπό στοιχεία Α2 και Α3 οριζόντιες ιδιοκτησίες της προκείμενης οικοδομής, τροποποιήθηκαν, μεταξύ άλλων, και τα αντιστοιχούντα στις επίδικες οριζόντιες ιδιοκτησίες εξ αδιαιρέτου ποσοστά συνιδιοκτησίας τους επί του οικοπέδου. Συγκεκριμένα, ορίστηκε ότι στα υπό στοιχεία Α2 και Α3 διαμερίσματα αντιστοιχούν ποσοστά συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 11,31% και 12,61%, αντίστοιχα, αντί των μικρότερων ποσοστών εξ αδιαιρέτου 10,99% και 12,25%, αντίστοιχα, που αναφέρονταν στον προαναφερόμενο τίτλο κτήσης του αιτούντος. Η ανωτέρω, όμως, τροποποιητική της αρχικής συστατικής της οριζόντιας ιδιοκτησίας πράξη, σύμφωνα και με τα διαλαμβανόμενα στην παραπάνω νομική σκέψη, δεν καταρτίστηκε νόμιμα, καθόσον σ' αυτή δεν συμβλήθηκαν όλοι οι μέχρι τη σύναψη της συνιδιοκτήτες του οικοπέδου,

επί του οποίου κείται η εν λόγω οικοδομή, καθόσον ο αιτών, μολονότι είχε ήδη καταστεί συνιδιοκτήτης του οικοπέδου αυτού, δυνάμει της υπ' αριθμ. 16494/19-7-1978, νόμιμα μεταγεγραμμένης, συμβολαιογραφικής πράξης πώλησης οριζόντιων ιδιοκτησιών του συμβολαιογράφου Κέρκυρας Σπυρίδωνος Βοντετσιάνου, δεν συμβλήθηκε ο ίδιος προσωπικά ούτε δια πληρεξουσίου στην κατάρτιση της. Εξάλλου, από τον παραπάνω τίτλο κτήσης του αποδεικνύεται ότι ουδέποτε χορήγησε πληρεξουσιότητα σε οποιονδήποτε εκ των αντισυμβαλλόμενων του, ήτοι στους αρχικώς συνοικοπεδούχους ή στον ως άνω εργολάβο, όπως αυτοί προβαίνουν για λογαριασμό του στη σχετική τροποποίηση, ενώ και το σχετικό, απορρέον από την αρχική σύσταση, δικαίωμα του εργολάβου να τροποποιεί μονομερώς τα σχέδια αυτής και να ανακατανέμει τα ποσοστά

Σελίδα 11 της με αριθμό

Sfb

/2008 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Κέρκυρας

συνιδιοκτησίας, την επιφάνεια και τον όγκο των, ανηκουσών στο εργολαβικό του αντάλλαγμα, οριζόντιων ιδιοκτησιών, κατέστη κενό περιεχομένου μετά τη μεταβίβαση των, αντιστοιχούντων στις επίδικες οριζόντιες ιδιοκτησίες, ποσοστών συγκυριότητας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου στον αιτούντα από τους αρχικώς συνοικοπεδούχους, αναφορικό με τις ιδιοκτησίες αυτές. Σε κάθε δε περίπτωση, από το ίδιο το κείμενο της ως άνω τροποποιητικής της αρχικής σύστασης συμβολαιογραφικής πράξης αποδεικνύεται ότι ουδείς εκ των συμβαλλομένων σ' αυτή δεν ενήργησε, κατά την κατάρτιση της, και ως πληρεξούσιος του αιτούντος. Συνακόλουθα, η, με την επίμαχη, τροποποιητική της συστατικής πράξης οριζόντιας ιδιοκτησίας, συμβολαιογραφική πράξη, αύξηση των, αντιστοιχούντων στις επίδικες οριζόντιες ιδιοκτησίες, ποσοστών συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, δεν ήταν νόμιμη και έγκυρη, αφού δεν συνέπραξαν, κατ' άρθρα 4, 5 και 13 ν. 3741/1929, όλοι οι συνιδιοκτήτες, δοθέντος ότι δεν αποδεικνύεται μεταγενέστερη, μέχρι την άσκηση της υπό κρίση αίτησης, επικύρωση της επίμαχης τροποποίησης της αρχικής συστατικής της οροφοκτησίας πράξης εκ μέρους όλων των συνοικοπεδούχων. Κατόπιν τούτων, η κρινόμενη αίτηση πρέπει να γίνει δεκτή και ως ουσιαστικά βάσιμη και να διαταχθεί η διόρθωση των ανωτέρω εσφαλμένων καταχωρηθέντων στα οικεία κτηματολογικά φύλλα των επίδικων οριζόντιων ιδιοκτησιών στοιχείων, τα οποία δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 20 α του Ν. 2664/1998, ενώ δεν τίθενται υπό αμφισβήτηση τα όρια όμορων ακινήτων ούτε τα δικαιώματα τρίτων προσώπων επ' αυτών, και, ειδικότερα, να διαγραφεί η υπ' αριθμ. 15586/13-12-1978 συμβολαιογραφική πράξη του συμβολαιογράφου Κέρκυρας Σπυρίδωνος Βραδή από τα στοιχεία τίτλων των οριζόντιων ιδιοκτησιών με ΚΑΕΚ 240541709009/0/42 και 240541709009/0/43 και να διορθωθούν τα στοιχεία του ποσοστού συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου των εν λόγω οριζόντιων ιδιοκτησιών από το εσφαλμένο 11,31% και 12,61%, αντίστοιχα, στο ορθό 10,99% και 12,25%, αντίστοιχα. Αναφορικά με το υπερβάλλον ποσοστό

απόφασης του Μονομελούς

Πρωτοδικείου Κέρκυρας

συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου, που εσφαλμένως καταχωρήθηκε στα κτηματολογικά φύλλα των ανωτέρω οριζόντιων ιδιοκτησιών, ήτοι (11,31 -10,99 =) 0,32%ο για την οριζόντια ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 240541709009/0/42 και (12,61 - 12,25 =) 0,36%ο για την οριζόντια ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 240541709009/0/43 και συνολικά 0,68%ο, το οποίο αποδόθηκε στις επίδικες ιδιοκτησίες με την προαναφερόμενη άκυρη τροποποιητική της αρχικής συστατικής της οροφοκτησίας πράξη, πρέπει να αποδοθεί στους μεταβιβάσαντες αυτό ακύρωσ, ήτοι στους ανωτέρω αρχικώς συνικοπεδούχους του οικοπέδου, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο διατακτικό, καθόσον αυτοί μεταβίβασαν στον αιτούντα έγκυρα, με την υπ' αριθμ. 16494/19-7-1978 συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και πώλησης διαμερισμάτων του συμβολαιογράφου Κέρκυρας Σπυρίδωνος Βοντετσιάνου, μόνο τα ως άνω ποσοστά συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, που τους ανήκαν, εκ 10,99%ο και 12,25%οτ ως αναλογούντα στα επίδικα υπό στοιχεία Α2 και Α3 διαμερίσματα της παραπάνω οικοδομής, αντίστοιχα, τα οποία περιήλθαν στην αποκλειστική κυριότητα του αιτούντος με'το ως άνω συμβόλαιο.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

ΔΕΧΕΤΑΙ την αίτηση.

ΔΙΑΤΑΣΣΕΙ τη διόρθωση των εσφαλμένων καταχωρηθέντων στοιχείων της πρώτης κτηματολογικής εγγραφής των, αναλυτικά περιγραφόμενων στο σκεπτικό της παρούσας, διαμερισμάτων, που εμφανίζονται με τον αντίστοιχο αποκλειστικό γι' αυτά Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) 240541709009/0/42 και 240541709009/0/43 και, συγκεκριμένα, του ποσοστού συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου από το εσφαλμένο 11,31%ο και 12,61%ο, αντίστοιχα, στο ορθό 10,99%ο και 12,25%ο, αντίστοιχα, και διατάσσει τη διαγραφή από τα στοιχεία τίτλων των ανωτέρω κτηματολογικών φύλλων της υπ' αριθμ. 15586/13-12-1978 συμβολαιογραφικής πράξης του συμβολαιογράφου Κέρκυρας Σπυρίδωνος Βραδή και την καταχώριση του υπερβάλλοντος

Σελίδα 13 της με αριθμό S[^]b /2008 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Κέρκυρας

ποσοστού συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου 0,68%ο σε ιδιαίτερο κτηματολογικό φύλλο με συνδικαιούχους συγκυριότητας τους Νικόλαο Σπίνουλα του Ιωάννη και της Αλεξάνδρας, Χαράλαμπο Σπίνουλα του Ιωάννη και της Αλεξάνδρας και Παναγιώτη Σπίνουλα του Ιωάννη και της Αλεξάνδρας, κατά ποσοστό 1/3 εξ αδιαιρέτου έκαστου αυτών.

ΚΡΙΘΗΚΕ, αποφασίστηκε και δημοσιεύτηκε στην Κέρκυρα, στο ακροατήριο του, σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση αυτού στις 22 Δεκεμβρίου 2008, χωρίς την παρουσία του αιτούντος και του πληρεξούσιου δικηγόρου του.