

Διόρθωση των κτηματολογικών εγγραφών χωρίς δικαστική απόφαση*

Ζαφείριος Ν. Τσολακίδης

ΔρΝ - Δικηγόρος,

Ειδικός Επιστήμονας του Αστικού Δικαίου στο Πανεπιστήμιο Αθηνών

I. Εισαγωγικές παρατηρήσεις

Το σύστημα του ν. 2664/1998 προβλέπει δυνατότητα διόρθωσης κτηματολογικών εγγραφών κατ' αρχήν μόνον έπειτα από έκδοση αμετάκλητης δικαστικής απόφασης (άρθρα 6 παρ. 2 και 13 παρ. 2 του ν. 2664/1998). Η νομοθετική αυτή επιλογή συνδέεται με τα έννομα αποτελέσματα των εγγραφών και με τη συνακόλουθη ανάγκη διασφάλισης της ακρίβειάς τους. Η πρόταξη της ακρίβειας των κτηματολογικών εγγραφών δεν αποβλέπει μόνον στην τυπική ορθότητα του περιεχομένου του Κτηματολογίου, αλλά συναρτάται άμεσα και με τις έννομες συνέπειες των εγγραφών στο πεδίο του ουσιαστικού δικαίου. Ειδικότερα, στο βαθμό που οι κτηματολογικές εγγραφές μπορεί να παράσχουν βάση εμπιστοσύνης των συναλλασσομένων και να οδηγήσουν σε εμπράγματα μεταβολές υπέρ του εμπιστευόμενου το περιεχόμενό τους, η έννομη τάξη οφείλει να διαρθρώνει μηχανισμούς τόσο εκ των προτέρων ελέγχου της ακρίβειας των καταχωρίσεων όσο και εκ των υστέρων διόρθωσης σφαλμάτων που έχουν τυχόν παρεισφύσει, προκειμένου να αποτραπεί, στο μέτρο του εφικτού, η απώλεια δικαιωμάτων των μη εγγεγραμμένων δικαιούχων.

Οι πρώτες κτηματολογικές εγγραφές παράγουν μόλις καταστούν αμετάκλητες αμάχητο τεκμήριο ακρίβειας (άρθρο 7 παρ. 1 ν. 2664/1998)¹. Αντιστοίχως, οι επιγενόμενες εγγραφές παράγουν αμέσως με τη διενέργειά τους μαχητό τεκμήριο ακρίβειας (άρθρο 13 παρ. 1 ν. 2664/1998)², ενώ ο νόμος (άρθρο 13 παρ. 3 ν. 2664/

* Το δημοσίευμα αποτελεί γραπτή απόδοση ομότιλης ομιλίας σε ημερίδα της Ένωσης Αστικολόγων στις 29.6.2007 στο Ρέθυμνο, με γενικό θέμα: «*Η έκταση του ελέγχου νομιμότητας των καταχωριστέων στο Κτηματολόγιο πράξεων*». Από τη θέση αυτή ευχαριστώ και πάλι την Ένωση Αστικολόγων για την τιμητική πρόσκλησή της να συμμετάσχω στην εκδήλωση αυτή. Το κείμενο ακολουθεί κατά βάση τη δομή και τη διατύπωση της προφορικής εισήγησης με προσθήκη υπομνηματισμού στο μέτρο του απολύτως αναγκαίου.

1. Για τη φύση και τις συνέπειες του «αμάχητου τεκμηρίου ακρίβειας» των πρώτων εγγραφών βλ. ενδεικτικά *Κιτσαρά*, Οι πρώτες εγγραφές στο Εθνικό Κτηματολόγιο, 2001, σ. 219 επ.: *Τσολακίδης*, Ακύρωση δικαιοπραξίας με αντικείμενο ακίνητο και προστασία των τρίτων κατά το σύστημα μεταγραφών και κατά το Εθνικό Κτηματολόγιο, 2003, σ. 225 επ. Για τη σκοπιμότητα της τομής του «αμάχητου τεκμηρίου» βλ. αντί πολλών *Λωρή*, Αρμ 49 (1995), σ. 1569. Πρβλ. πάντως, επιφυλακτικότερα, *Σταθόπουλο*, ΚριτΕ 1998/2, σ. 148.

2. Για το αντικείμενο και τα αποτελέσματα του μαχητού τεκμηρίου ακρίβειας των επιγενόμενων εγγραφών βλ. *Λωρή*, Αρμ 49 (1995), σ. 1566· *Φίλιο*, Εμπράγματο Δίκαιο, 2η εκδ., 2006, σ. 478 επ.: *Καρίμπαλη - Τσιπτσίου*, ΕλλΔνη 40 (1999), σ. 1481 επ., καθώς και τις γενικότερες παρατηρήσεις ως

1998) προστατεύει την εμπιστοσύνη των καλόπιστων συναλλασσόμενων που εμπιστεύονται τυχόν ανακριβή εγγραφή³. Οι εγγραφές δηλαδή δεν προβλέπονται ως απλό σύστημα δημοσιότητας των πράξεων που σκοπούν σε εμπράγματα μεταβολή, όπως συμβαίνει με το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών⁴, αλλά εξοπλίζονται με τεκμήριο ακρίβειας (άρθρο 13 παρ. 1 ν. 2664/1998), ενώ είναι, υπό προϋποθέσεις, δυνατόν να οδηγήσουν και σε μεταβολές στο επίπεδο του ουσιαστικού δικαίου (άρθρο 13 παρ. 3 ν. 2664/1998 και άρθρο 7 παρ. 1 ν. 2664/1998)⁵.

Οι έννομες συνέπειες των κτηματολογικών εγγραφών στο πεδίο του ουσιαστικού δικαίου καθιστούν δικαιολογημένη την πρόβλεψη του νομοθέτη όχι μόνο για τη διασφάλιση κατά το δυνατόν της ακρίβειάς τους, αλλά και για τη διόρθωσή τους μόνον εφόσον για την νόμιμη υπόσταση και τον φορέα του εγγραπτέου δικαιώματος έχει μεσολαβήσει δικαστική κρίση, η οποία δεν δύναται πλέον να προσβληθεί με τακτικά ή έκτακτα ένδικα μέσα. Στην εκ των προτέρων διασφάλιση της ακρίβειας των εγγραφών αποβλέπει προεχόντως ο έλεγχος νομιμότητας πριν από την καταχώριση μιας εγγραφής, τόσο κατά το στάδιο της κτηματογράφησης πριν από τις πρώτες εγγραφές (άρθρο 3α ν. 2308/1995), όσο και κατά το στάδιο του λειτουργούντος κτηματολογίου πριν από την καταχώριση οποιασδήποτε εγγραπτέας πράξης (άρθρο 16 παρ. 1 ν. 2664/1998)⁶. Σκοπός του

προς το τεκμήριο ακρίβειας των κτηματολογικών εγγραφών των Σόντη, Συμβολαί εις την θεωρίαν του εμπραγμάτου δικαίου, σ. 133 επ.· Σπυριδάκη, ΝοΒ 20 (1972), σ. 600 επ.· Δεληγιάννη, ΝοΒ 41 (1993), σ. 5 επ.

3. Για την προστασία των καλόπιστων συναλλασσόμενων στο άρθρο 13 παρ. του ν. 2664/1998, το οποίο προβλέπει καλόπιστη κτήση ακινήτου από μη κύριο βλ. Δωρή, Βασικές επιλογές νομοθετικής πολιτικής στο σχέδιο νόμου για το Εθνικό Κτηματολόγιο, στον τόμο: Το Κτηματολόγιο, 2001, σ. 28-29· Φίλιο, Εμπράγματο Δίκαιο, 2η εκδ., 2006, σ. 480 επ.· Καρύμπαλη - Τσιπτσίου, ΕλλΔνη 40 (1999), σ. 1484 επ.· Τσολακίδη, σ. 255 επ.· Κούσουλα, Η προστασία της Δημόσιας Πίστης, στον τόμο: Το Κτηματολόγιο, 2001, σ. 112 επ.· Μιχαηλίδου, Κτηματολόγιο, 2002, σ. 120 επ.

4. Για τη δομική αυτή διαφορά των δύο συστημάτων βλ. Γεωργιάδη, Εμπράγματο Δίκαιο, ΙΙ, 1993, § 95 αρ. 7 επ.· Σταθόπουλο, στον ΑΚ Γεωργιάδη/Σταθόπουλου, Εισαγ. Παρατηρήσεις στα άρθρα 1192-1208, αρ. 4 επ.· Δωρή, Αρμ 49 (1995), σ. 1564 επ.

5. Στη μεν περίπτωση του άρθρου 13 παρ. 3 ν. 2664/1998, προϋπόθεση της μεταβολής στο πεδίο του ουσιαστικού δικαίου είναι η επαχθής συναλλαγή με αντικείμενο το εμφανιζόμενο ανακριβώς στο Κτηματολόγιο ως υφιστάμενο δικαίωμα από πρόσωπο εμπιστευόμενο την ανακριβή εγγραφή, ενώ στην περίπτωση του άρθρου 7 παρ. 1 ν. 2664/1998 η πάροδος της προβλεπόμενης στη διάταξη προθεσμίας και η «οριστικοποίηση» της ανακριβούς πρώτης εγγραφής. Δεν μπορεί να αναπτυχθεί εδώ ποια ακριβώς είναι εν προκειμένω η έννομη συνέπεια στο πεδίο του ουσιαστικού δικαίου στην δεύτερη αυτή περίπτωση. Βλ. ως προς τούτο τις παραπομπές στην υποσ. 1.

6. Για την έννοια, τα χαρακτηριστικά και το αντικείμενο του ελέγχου νομιμότητας κατά το στάδιο της κτηματογράφησης βλ. Κιτσαρά, σ. 73 επ.· Χορομίδη, Το Εθνικό (Ελληνικό) Κτηματολόγιο και ο έλεγχος της νομιμότητας των προσκομιζόμενων σ' αυτό τίτλων, στον τόμο: Το Κτηματολόγιο, 2001, σ. 93 επ.· Αθανασόπουλο, Οι δικαιοπραξίες & Εθνικό Κτηματολόγιο, 2η εκδ., 2006, σ. 28-29. Για τον

ελέγχου αυτού είναι να αποφευχθεί η διάσταση του περιεχομένου της εγγραφής με την πραγματική εμπράγματα κατάσταση. Επειδή όμως μόνον ο ex ante έλεγχος νομιμότητας δεν μπορεί να παράσχει σε επαρκή βαθμό εγγύα αποφυγής σφαλμάτων⁷, ο νόμος προβλέπει και διαδικασία εκ των υστέρων ελέγχου και διόρθωσης τυχόν ανακρίβειών έπειτα από αμετάκλητη δικαστική απόφαση.

Η εκ των υστέρων διόρθωση των εγγραφών έπειτα από άσκηση αγωγής εκ μέρους του θιγόμενου από την ανακριβή εγγραφή αληθούς δικαιούχου δεν αποσκοπεί μόνον στην αποκατάσταση της αντικειμενικής ακρίβειας του Κτηματολογίου και την παροχή αξιόπιστης πληροφόρησης στους συναλλασσόμενους. Εξίσου σημαντικός σκοπός είναι η προστασία του αληθούς δικαιούχου, ο οποίος έχει ασφαλώς συμφέρον να αποτρέψει την καλόπιστη κτήση δικαιώματος (και τη συνακόλουθη απώλεια του δικού του, μη εγγεγραμμένου δικαιώματος) από τρίτους, εμπιστευθέντες την κτηματολογική εγγραφή⁸. Ο δικαστικός έλεγχος της ακρίβειας των κτηματολογικών εγγραφών είναι δικαιολογημένος διότι εξυπηρετεί την προστασία αυτή του αληθούς δικαιούχου, περαιτέρω δε εμφανίζεται αναγκαίος και για τους ακόλουθους λόγους: με την παρέμβαση της δικαστικής αρχής καθίσταται δυνατός ο ολοκληρωμένος έλεγχος της ακρίβειας της εγγραφής, αφού, σε αντίθεση με διοικητικά όργανα, ο δικαστής μπορεί να ελέγξει τη συνδρομή των προϋποθέσεων κύρους της αιτίας της εγγραπτέας δικαιοπραξίας και να εκφέρει κρίση, όχι παρεμπιπτόντως αλλά με ισχύ δεδικασμένου, ως προς την υπόσταση ή την απόσβεση ιδιωτικών δικαιωμάτων. Σε κάθε περίπτωση, η τελική κρίση των πολιτικών δικαστηρίων ως προς το περιεχόμενο του Κτηματολογίου δικαιολογείται από το γεγονός ότι οι

έλεγχου νομιμότητας κατά το στάδιο του λειτουργούντος κτηματολογίου βλ. Παπαστερίου, ΕλλΔνη 40 (1999), σ. 1469 επ., 1473 επ.· Μαντή, Ο έλεγχος της νομιμότητας των υποκείμενων σε δημοσιότητα πράξεων από τα υποθηκοφυλακεία και τα κτηματολογικά γραφεία, 2006, σ. 109 επ.· Χορομίδη, ό.π., σ. 107 επ.

7. Τούτο δεν είναι συνέπεια μόνον τυχόν πλημμελειών του ελέγχου νομιμότητας πριν από την καταχώριση εγγραφής, αλλά προεχόντως των εγγενών χαρακτηριστικών του. Ο εν λόγω έλεγχος δεν είναι δικαστικός αλλά διοικητικός και δεν δύναται, όχι μόνον για λόγους (αν)αρμοδιότητας του ελέγχοντος διοικητικού οργάνου, αλλά και εν όψει της ταχύτητας που απαιτούν οι συναλλαγές να εκτείνεται σε πλήρη έλεγχο του κύρους της αιτίας της εμπράγματης δικαιοπραξίας. Πολλώ μάλλον, η διαδικασία ελέγχου δεν είναι ενδικοφανής: ως εκ τούτου, δεν παρέχεται δυνατότητα παρέμβασης τυχόν θιγόμενου από την αιτούμενη καταχώριση μέρους, αλλά αντικείμενο του ελέγχου είναι μόνον η ίδια η εγγραπτέα πράξη. Πρβλ. σχετικά και Κίτσαρά, σ. 123 επ.· Τσολακίδη, σ. 189 επ., 239 επ.· Μαντή, σ. 146 επ.· Παπαστερίου, ΕλλΔνη 40 (1999), σ. 1475 επ.· Καρύμπαλη - Τσιπτσίου, ΕλλΔνη 40 (1999), σ. 1482.

8. Στην αγωγή διόρθωσης της κτηματολογικής εγγραφής ως μέσο προληπτικής προστασίας των ιδιωτικών δικαιωμάτων αναφέρεται ο Henckel, AcP 174 (1974), σ. 103 επ. Πρβλ. σχετικά και Münch. Komm-Wacke4, § 894 αρ. 1· Baur/Stürner, Sachenrecht, 17te Aufl., § 18 αρ. 8 επ.· Köbler, JuS (22) 1982, 181 επ.

αμφισβητήσεις περί την ακρίβεια κτηματολογικών εγγραφών συνιστούν ως επί το πλείστον (όταν αφορούν στο κύρος ιδιωτικών δικαιωμάτων) ιδιωτικές διαφορές, για την οριστική κρίση επί των οποίων είναι αποκλειστικά αρμόδια τα πολιτικά δικαστήρια (άρθρα 26 παρ. 3 και 94 παρ. 2 Συντ).

Η ρυθμιστική παράσταση του νομοθέτη αφορά κατά βάση σε εγγραφές ανακριβείς λόγω διάστασης του αληθούς φορέα του εγγραπτέου δικαιώματος σε σχέση με τον αναγραφόμενο ή ανυπαρξίας του (περιορισμένου) εγγραπτέου δικαιώματος. Οι περιπτώσεις αυτές, στις οποίες αναφέρεται αμφισβήτηση ιδιωτικών δικαιωμάτων, δικαιολογούν πράγματι την πρόβλεψη διόρθωσης της κτηματολογικής εγγραφής μόνο μετά από έλεγχο ορθότητας από τον – και κατά το Σύνταγμα μόνο αρμόδιο – πολιτικό δικαστή. Εν τούτοις, ο νομοθέτης αναγνώρισε το ενδεχόμενο να υφίσταται ανακρίβεια των κτηματολογικών εγγραφών, η οποία δεν ενέχει διαφορά περί το εγγραπτέο δικαίωμα αλλά μόνον σφάλμα της εγγραφής ως προς τυπικά στοιχεία, ή ακόμη και απόκλιση της από το περιεχόμενο της ίδιας της καταχωριστέας στο Κτηματολόγιο πράξης. Στις περιπτώσεις αυτές, η ανάγκη δικαστικής διόρθωσης του τυπικού σφάλματος θα συνεπαγόταν υπέρμετρη καθυστέρηση και δυσανάλογη με τη δυσχέρεια της διάγνωσης πολυπλοκότητα της διαδικασίας. Για αυτές ακριβώς τις περιπτώσεις, ο ν. 2664/1998 διαρθρώνει ένα ιδιαίτερο υποσύστημα διόρθωσης τυπικών ανακριβειών των κτηματολογικών εγγραφών, με απλή απόφαση του προϊσταμένου του κτηματολογικού γραφείου, χωρίς άσκηση αγωγής και έκδοση δικαστικής απόφασης.

II. Το σύστημα διόρθωσης των κτηματολογικών εγγραφών χωρίς δικαστική απόφαση

1. Η διάρθρωση του συστήματος διόρθωσης των εγγραφών

Το σύστημα διόρθωσης των κτηματολογικών εγγραφών διαρθρώνεται στον ν. 2662/1998 σε τρεις διαδοχικές βαθμίδες. Σε κάθε μία βαθμίδα ελέγχου και διόρθωσης εμπίπτουν κατ' αρχήν διαφορετικές περιπτώσεις ανακρίβειας της εγγραφής και ο νομοθέτης έχει διαβαθμίσει τις διαδικαστικές και ουσιαστικές προϋποθέσεις διόρθωσης ανάλογα με το είδος της ανακρίβειας και τη δυσχέρεια της διάγνωσης της. Η απλότητα και ταχύτητα της διαδικασίας συναρτάται δηλαδή με τη φύση της αξιούμενης διόρθωσης: όσο η διαδικασία διάγνωσης αποκλίνει από την απλή διαπίστωση τυπικού σφάλματος, καθιερώνεται συνθετότερη διαδικασία και ανατίθεται αυτή σε όργανο εξοπλισμένο με περισσότερα εχέγγυα ορθής κρίσης.

Τα κριτήρια που έχουν βαρύνει στη νομοθετική στάθμιση για τη διάρθρωση του συστήματος διόρθωσης των εγγραφών συνίστανται κατά βάση στο προφανές ή μη της διορθωτέας ανακρίβειας, στην έκταση του απαιτούμενου για τη διόρθωση ελέγχου και στην ανάγκη συμμετοχής και προστασίας τρίτων προσώπων. Ειδικότερα, ο προφανής ή «πρόδηλος» κατά τη διατύπωση του νόμου χαρακτήρας

του σφάλματος της εγγραφής επιτρέπει την ανάθεση της διαπίστωσής του σε διοικητικό όργανο, με απλούστερη της συνήθους διαδικασία, ενώ η διόρθωση ελαττωμάτων που προϋποθέτουν νομική κρίση, όπως λ.χ. η οριστική διάγνωση του ανίσχυρου μιας εγγραπτέας πράξης⁹ δεν μπορεί ασφαλώς να αφαιρεθεί από την κρίση της δικαστικής αρχής. Αντιστοίχως, η δυνατότητα διόρθωσης ορισμένων κατηγοριών ανακρίβειας με απλή αντιπαραβολή της εγγραφής με δημόσια, παρέχοντα συνήθως πλήρη απόδειξη, έγγραφα καθιστά δικαιολογημένη την πρόβλεψη διενέργειας των διορθώσεων αυτών με απλούστερο τρόπο, χωρίς να απαιτείται διαγνωστική διαδικασία ενώπιον δικαστηρίου. Τέλος, η διακινδύνευση ή μη συμφερόντων τρίτων προσώπων από την αιτούμενη διόρθωση συνιστά παράγοντα που πρέπει να συνεκτιμηθεί, ώστε να κριθεί κατά πόσον οι διαδικασίες διόρθωσης πρέπει να προβλέπουν συμμετοχή τρίτων, θιγόμενων από τη διόρθωση, προσώπων για να εκθέσουν αυτά τις απόψεις τους ως προς την αιτούμενη διόρθωση. Και στις περιπτώσεις αυτές βέβαια, αποτελεί ζήτημα νομοθετικής πολιτικής το κατά πόσον η φύση της προβαλλόμενης ανακρίβειας επιτρέπει την καθιέρωση σταδίου διοικητικού ελέγχου, το οποίο θα προσλάβει με την παρουσία των τρίτων ενδικοφανή χαρακτήρα (με επιφύλαξη, πάντως, της τελικής δικαστικής κρίσης) ή εάν, εν όψει της εμπλοκής τρίτων προσώπων, απαιτείται σε κάθε περίπτωση ο νόμος να παρέχει δυνατότητα δικαστικής μόνο διόρθωσης.

2. Αρχές που διέπουν το σύστημα διόρθωσης των κτηματολογικών εγγραφών

Κατά τη διάρθρωση του συστήματος διόρθωσης ανακριβών κτηματολογικών εγγραφών, ο νομοθέτης έχει σταθμίσει αρχές υπερνομοθετικής περιωπής, ήδη κατοχυρωμένες στο Σύνταγμα, με σκοπό να επιτύχει την πρακτική εναρμόνισή τους κατά την πρόβλεψη των τρόπων ελέγχου της ακρίβειας της εγγραφής. Οι εν λόγω αρχές πρέπει να αποτελούν γνώμονα και κατά την ερμηνευτική προσέγγιση των τεθειμένων διατάξεων, ώστε να επιλέγεται εν αμφιβολία εκείνη η ερμηνευτική εκδοχή που επιτυγχάνει την πραγμάτωση των αρχών που διέπουν την οργάνωση και τη λειτουργία του συστήματος ελέγχου κατά τον πληρέστερο τρόπο.

Το σύστημα ελέγχου της ακρίβειας των εγγραφών οφείλει εν πρώτοις να εναρμονίζεται με τις επιταγές του θεμελιώδους δικαιώματος παροχής έννομης προστασίας¹⁰. Συνεπεία τούτου, η τελική κρίση ως προς την ακρίβεια

9. Με τον όρο «ανίσχυρο» νοείται εδώ κάθε μορφή ελαττώματος της δικαιοπραξίας, ανεξαρτήτως του αν η ανενέργεια της δικαιοπραξίας είναι αρχική ή επιγενόμενη και του τρόπου επέλευσής της. Πρβλ. ως προς το ορολογικό ζήτημα αντί όλων *Αγουστιανάκη*, ΝοΒ 39 (1991), σ. 1341, 1359 επ.

10. Για το δικαίωμα αυτό βλ. εντελώς ενδεικτικά *Δαγτόγλου*, Συνταγματικό Δίκαιο, Ατομικά Δικαιώματα, Β', 2η εκδ., 2005, σ. 1405 επ., 1411 επ.· *Χρυσόγονο*, Ατομικά και Κοινωνικά Δικαιώματα, 3η εκδ., 2006, σ. 423 επ., 433 επ.· *Μπέη*, εις Κασιμάτη/Μαυριά, ΕρμηΣ, 2η εκδ., 2003, Άρθρο 20, *passim*, ιδίως αρ. 53 επ.· *Κλαμαρή*, Το δικαίωμα δικαστικής προστασίας κατά το άρθρο 20 παρ. 1

κτηματολογικής εγγραφής, η αμφισβήτηση της οποίας συνιστά εν τέλει έριδα περί το κύρος και τους φορείς ιδιωτικών δικαιωμάτων, πρέπει να επιφυλάσσεται στα πολιτικά δικαστήρια, στα οποία απαιτείται να έχει πρόσβαση ο θιγόμενος από την τυχόν ανακριβή εγγραφή. Η διασφάλιση της πρόσβασης σε δικαστήριο για την κρίση αυτή δεν θίγεται εάν προβλέπεται κατ' αρχήν διοικητική διαδικασία διόρθωσης, μόνον όμως εφόσον δεν αποκλείεται η (παράλληλη ή διαδοχική) προσφυγή σε δικαστήριο, το οποίο θα είναι αρμόδιο για την οριστική κρίση. Αντιθέτως, η πρόβλεψη ενδικοφανούς μεν, διοικητικής πάντως, διαδικασίας δεν θα μπορούσε να αποστερήσει τον θιγόμενο ιδιώτη από το δικαίωμα προσφυγής στο αρμόδιο δικαστήριο¹¹.

Η διάρθρωση του συστήματος διόρθωσης των κτηματολογικών εγγράφων σε διαδοχικές βαθμίδες, με κλιμάκωση της αυστηρότητας των προϋποθέσεων διόρθωσης και της σχετικής διαδικασίας εναρμονίζεται και με τον αξιούμενο σεβασμό της αρχής της αναλογικότητας (άρθρο 25 παρ. 1 εδ. γ' Συντ.)¹². Η αξίωση του αληθούς κυρίου προς διόρθωση της ανακριβούς εγγραφής (και ο συνακόλουθος αποκλεισμός του ενδεχομένου απώλειας του δικαιώματός του μέσω του μηχανισμού προστασίας των καλόπιστων συναλλασσομένων του άρθρου 13 παρ. 3 ν. 2664/1998) πρέπει να θεωρηθεί ότι εμπίπτει στο προστατευτικό πεδίο των

Συντάγματος 1975, 1989, *passim*, ιδίως σ. 129 επ.· Παπαδημητρίου, Δ 13 (1982), σ. 604 επ., 607 επ.

11. Είναι, βέβαια, προφανές ότι η συνταγματικότητα μιας τέτοιας ρύθμισης θα μπορούσε να διασωθεί εάν προβλεπόταν ότι κωλύεται μεν η προσφυγή σε δικαστήριο μέχρι την εξάντληση της διοικητικής διαδικασίας, η τελική κρίση όμως ως προς την ακρίβεια της εγγραφής παραμένει στα πολιτικά δικαστήρια. Θα μπορούσε όμως να αμφισβητηθεί κατά πόσον συνιστά υπέρμετρο περιορισμό του δικαιώματος δικαστικής ακρόασης το να προβλέπεται σε κάθε περίπτωση, ακόμη δηλαδή και σε περιπτώσεις στις οποίες αναφέρεται αμιγώς νομική διαφορά, η διοικητική διαδικασία ως προϋπόθεση παραδεκτού της προσφυγής στα δικαστήρια. Η κρίση αυτή θα έπρεπε να ελεγχθεί και εν όψει της ισχύος, ως προς τον περιορισμό αυτόν, της αρχής της αναλογικότητας (βλ. και στη συνέχεια του κειμένου).

12. Για την αρχή της αναλογικότητας βλ. απολύτως ενδεικτικά από την πρόσφατη ελληνική βιβλιογραφία Δαγτόγλου, *ό.π.*, σ. 211 επ.· Χρυσόγονο, *ό.π.*, σ. 90 επ.· Γέροντα, Η αρχή της αναλογικότητας και η τριτενέργεια των θεμελιωδών δικαιωμάτων μετά την αναθεώρηση του 2001, στον τόμο: *Ξ. Κοντιάδη (επιμ.)*: Πέντε χρόνια μετά τη συνταγματική αναθεώρηση του 2001, 2006, σ. 461 επ.· Ορφανουδάκη, Η αρχή της αναλογικότητας, 2003, *passim*. Για την σημασία της αρχής της αναλογικότητας στο ιδιωτικό δίκαιο βλ. ενδεικτικά, Δωρή, Η αρχή της αναλογικότητας στο πεδίο ρύθμισης των ιδιωτικού δικαίου σχέσεων και ιδιαίτερα στο αστικό δίκαιο, Τόμος Τιμητικός του Συμβουλίου της Επικρατείας, 2004, σ. 229 επ., 233 επ., ιδίως δε σ. 235 επ. για την επίδραση της αρχής κατά τη νομοθετική διαμόρφωση των κανόνων δικαίου· τον ίδιο, Η αρχή της αναλογικότητας στη νομολογία των πολιτικών δικαστηρίων, ΔτΑΤΕΣ III/2005, σ. 25 επ., 72 επ., με περαιτέρω παραπομπές· Canaris, JuS 29 (1989), 161 επ.· Medicus, AcP 192 (1992), σ. 35 επ. Πρβλ. κριτικότερα Παπανικολάου, Σύνταγμα και αυτοτέλεια του Αστικού Δικαίου, 2006, § 4 αρ. 101 επ.· Μαθθία, ΕλλΔνη 47 (2006), σ. 1 επ., και εν γένει Μητσόπουλο, Πρακτικά της Ακαδημίας Αθηνών, 2001, σ. 112 επ., 117 επ., 124 επ.

άρθρων 17 του Συντάγματος. Ως εκ τούτου, η οριοθέτηση του συστήματος προστασίας των δικαιωμάτων του αληθούς κυρίου και η πρόβλεψη στο πλαίσιο του πρόσθετων, διαδικαστικών και ουσιαστικών, προϋποθέσεων για τη διόρθωση των ανακριβών εγγραφών απαιτείται να στοιχεί, ως περιορισμός συνταγματικού δικαιώματος, με τις επιταγές της αρχής της αναλογικότητας. Στην κατεύθυνση αυτή, είναι επιβεβλημένο να θεσπίζονται τα απολύτως αναγκαία μέτρα για την εκάστοτε απαιτούμενη διόρθωση, χωρίς δυσανάλογη σε σχέση με το προβαλλόμενο σφάλμα ή με την ανάγκη προστασίας συμφερόντων τρίτων διαδικαστική επιβάρυνση του επιδιώκοντος τη διόρθωση. Η πρόβλεψη, για τις τεχνικά ευχερέστερες περιπτώσεις, απλούστερης και ταχύτερης διαδικασίας διόρθωσης, με επιφύλαξη της τελικής μόνον κρίσης από τα αρμόδια δικαστήρια, εξυπηρετεί την προστασία των θιγόμενων ιδιωτικών δικαιωμάτων χωρίς τα λαμβανόμενα μέτρα να υπερακοντίζουν τον επιδιωκόμενο σκοπό ή να αποβαίνουν δυσανάλογα χρονοβόρα ή δαπανηρά για τον δικαιούχο. Αντιστοίχως, η διαβάθμιση της τυπικότητας της διαδικασίας και της αυστηρότητας των προϋποθέσεων διόρθωσης αναλόγως της φύσης της προβαλλόμενης ανακρίβειας εκφράζει τον περιορισμό της έκτασης του επιβαλλόμενου περιορισμού στο αναγκαίο για την εξυπηρέτηση του επιδιωκόμενου σκοπού μέτρο.

Ως πρώτη βαθμίδα του συστήματος διόρθωσης των κτηματολογικών εγγραφών κατά τον ν. 2662/1998 προβλέπεται η «διόρθωση προδήλου σφάλματος» (18 παρ. 1, 20α ν. 2664/1998) από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου κατ' αίτηση ή αυτεπαγγέλτως. Περαιτέρω, στη δεύτερη βαθμίδα προβλέπεται η «διόρθωση γεωμετρικών στοιχείων του ακινήτου» (άρθρο 19 παρ. 2, 20α ν. 2664/1998) από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου μόνο κατ' αίτηση και έπειτα από ενδικοφανή διαδικασία. Τέλος, επόμενο λειτουργικά στάδιο ελέγχου είναι η δικαστική διόρθωση των εγγραφών (άρθρα 6, 13, ν. 2664/1998)¹³.

13. Διαφορετική εν μέρει είναι η περίπτωση των παρ. 4-4α. του άρθρου 6 του ν. 2664/1998, η οποία έχει ως σκοπό την διόρθωση, με απλούστερη της δικαστικής αμφισβήτησης της ακρίβειας της εγγραφής διαδικασία, ανακριβειών των πρώτων εγγραφών, οι οποίες οφείλονται σε μεταβίβαση, αλλοίωση ή κατάργηση του εγγραπτέου δικαιώματος πριν από την ημερομηνία καταχώρισης των πρώτων εγγραφών. Πρβλ. σχετικά *Αθανασόπουλο*, ό.π., σ. 38 επ.· ΜΠρΘεσ 8590/2006 Αρμ 60 (2006), 1560. Αφετηρία της νομοθετικής επιλογής είναι προδήλως ότι στις περιπτώσεις αυτές κατά κανόνα δεν πρόκειται για αμφισβήτηση ιδιωτικών δικαιωμάτων αλλά για μεταβολές που δεν είχαν δηλωθεί, όπως επιβαλλόταν, κατά το στάδιο της κτηματογράφησης. Εάν μάλιστα (πρβλ. άρθρο 6 παρ. 4α) οι μεταβολές ολοκληρώθηκαν (με την καταχώριση στο υποθηκοφυλακείο) τις τελευταίες τριάντα εργάσιμες ημέρες πριν από την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου, δεν ακολουθείται καν η προβλεπόμενη στο άρθρο 6 παρ. 4 ενδικοφανής διαδικασία, αλλά η διόρθωση γίνεται αυτεπαγγέλτως από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου. Η τελευταία αυτή ρύθμιση, με την απλοποιημένη διαδικασία ενημέρωσης του Κτηματολογίου που καθιερώνει, αποσκοπεί στην κάλυψη των μεταβολών που θα επέλθουν μετά την ολοκλήρωση του σταδίου της κτηματογράφησης, αλλά πριν

III. Διόρθωση «πρόδηλου» σφάλματος

1. Διόρθωση πρόδηλου σφάλματος επιγενόμενης εγγραφής

Σύμφωνα με το άρθρο 18 παρ. 1α του ν. 2664/1998, «Ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου μπορεί, ύστερα από αίτηση όποιου έχει έννομο συμφέρον ή και αυτεπαγγέλτως, να προβαίνει στη διόρθωση πρόδηλων σφαλμάτων των κτηματολογικών εγγράφων». Η διαδικασία διόρθωσης στις περιπτώσεις αυτές μπορεί επομένως είτε να κινηθεί από τον ίδιο τον Προϊστάμενο, όταν διαπιστώσει από οποιαδήποτε πηγή την συγκεκριμένη τυπική ανακρίβεια (το «πρόδηλο σφάλμα» της εγγραφής), είτε έπειτα από πρωτοβουλία του θιγόμενου από την ανακρίβεια δικαιούχου. Η σχετικά απλή διαδικασία που προβλέπεται στην εξεταζόμενη περίπτωση για τη διόρθωση της ανακριβούς εγγραφής δικαιολογείται προεχόντως από το γεγονός ότι οι καλυπτόμενες από την διάταξη του άρθρου 18 του ν. 2664/1998 ανακρίβειες αποτελούν, κατά το μείζον μέρος τους, προφανείς αναντιστοιχίες της εγγραφής με την πραγματικότητα, ιδίως δε αποκλίσεις της εγγραφής από άλλα έγγραφα, τα οποία, είτε διαθέτουν αποδεικτική ισχύ ως προς την πληροφορία η οποία έχει καταχωρισθεί εσφαλμένα, είτε αποτελούν τα έγγραφα με τα οποία συνίσταται το δικαίωμα, κατά την καταγραφή του οποίου έχει εμφολωρήσει το σφάλμα. Η απίσχνανση της διαδικασίας από διαγνωστικά στοιχεία δικαιολογείται δηλαδή το μεν από τον προφανή χαρακτήρα της διορθώσεως ανακρίβειας, το δε από την δυνατότητα ευχερούς απόδειξης τόσο της ανακρίβειας όσο και της ενδεδειγμένης διόρθωσης από κατ' αρχήν απολύτως σαφή και αναμφισβήτητα στοιχεία, ήτοι δημόσια έγγραφα ή ακόμη και την ίδια την καταχωρισθείσα πράξη.

Στο πλαίσιο αυτό, μπορεί να επιχειρηθεί στοιχειώδης περιγραφή του τι συνιστά «πρόδηλο σφάλμα» κατά την έννοια του νόμου. «Σφάλμα» συνιστά η κατ' αρχήν τεχνική μόνον ανακρίβεια της κτηματολογικής εγγραφής, η οποία δεν ενέχει αμφισβήτηση ως προς το κύρος ή τον φορέα του εγγραπτέου δικαιώματος. «Πρόδηλο» είναι το σφάλμα όταν, κατά τη διατύπωση του νόμου, προκύπτει είτε από δημόσια έγγραφα με αποδεικτική ισχύ ως προς την ανακρίβεια και την αξιούμενη διόρθωση είτε από την καταχωρισθείσα πράξη και τα συνοδευτικά της έγγραφα «κατά τρόπον αναμφισβήτητο». Η οριοθέτηση της έννοιας τελεί δηλαδή

από την καταχώριση των πρώτων εγγράφων. Οι μεταβολές αυτές επέρχονται στο λεγόμενο «λογικό δευτερόλεπτο» που μεσολαβεί ανάμεσα στην οριστικοποίηση των κτηματολογικών διαγραμμάτων και πινάκων και την καταχώριση των πρώτων εγγράφων: κατά τη νομοθετική σύλληψη, η μετάβαση από τα διαγράμματα και τους πίνακες στις πρώτες εγγραφές (με άλλα λόγια, η μετάβαση από το στάδιο της κτηματογράφησης στο στάδιο του λειτουργούντος κτηματολογίου) γίνεται αυτομάτως, όλες δε οι – αναπόφευκτες – μεταβολές του ενδιάμεσου σταδίου συγκεντρώνονται σε ένα λογικό δευτερόλεπτο. Πρβλ. σχετικά Λωρή, Σύντομη αναφορά στο ισχύον νομικό πλαίσιο. Προοπτικές συμπλήρωσης - επέκτασης, στον τόμο: Το Εθνικό Κτηματολόγιο στην πράξη, 2000, σ. 156-157.

σε διαλεκτική σχέση με την διαδικασία η οποία προβλέπεται στο νόμο για τη διόρθωση της κτηματολογικής εγγραφής: δεδομένου ότι η διαδικασία αυτή προσήκει όχι σε κρίση επί νομικής έριδας, αλλά σε διόρθωση τυπικών, τεχνικών ζητημάτων, ως πρόδηλο σφάλμα πρέπει να χαρακτηρίζονται μόνο περιπτώσεις τυπικής ανακρίβειας, η οποία δεν μπορεί να αναχθεί σε ιδιωτική διαφορά. Ενδεικτικές περιπτώσεις πρόδηλου σφάλματος απαριθμεί ο νόμος: λανθασμένη αναγραφή στα κτηματολογικά φύλλα στοιχείων του δικαιούχου, τα οποία προκύπτουν από την αστυνομική ταυτότητα ή άλλα δημόσια έγγραφα με αποδεικτική ως προς τα στοιχεία αυτά ισχύ ή λανθασμένη καταχώριση στοιχείων σχετικών με το καταχωρισθέν δικαίωμα, τον τίτλο κτήσης του ή το αντικείμενό του, τα οποία προκύπτουν από την καταχωρισθείσα πράξη και τα συνοδευτικά της έγγραφα (λ.χ. από το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα). Τέτοια πρόδηλα σφάλματα μπορεί να είναι η εσφαλμένη αναγραφή του ονόματος ή του επωνύμου του δικαιούχου, του αριθμού ή του έτους του συμβολαιογραφικού εγγράφου με το οποίο αποκτήθηκε το δικαίωμα ή του ποσοστού της μεταβιβασθείσης συγκυριότητας.

Δεδομένου ότι η απαρίθμηση του νόμου είναι ενδεικτική, δεν αποκλείεται ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου να υπαγάγει και άλλες περιπτώσεις ανακριβειών της κτηματολογικής εγγραφής στην έννοια του «πρόδηλου σφάλματος». Η υπαγωγή αυτή πρέπει πάντως να προσανατολίζεται στον «πρόδηλο» χαρακτήρα του σφάλματος, αφού αυτός διαφοροποιεί ποιοτικά τη διαδικασία και δικαιολογεί την απλοποιημένη διαδικασία διόρθωσης. Τυχόν περιπτώσεις ανακριβειών που θα χαρακτηρισθούν «πρόδηλο σφάλμα» θα πρέπει επομένως να προκύπτουν από αποδεικτικά μέσα που παρέχουν πλήρη απόδειξη, και μάλιστα κατά τρόπο κατάδηλο, ώστε να απαιτείται διαγνωστική μόνο διαδικασία από τον Προϊστάμενο, και όχι κρίση επί ουσιαστικής ιδιωτικής διαφοράς.

2. Διόρθωση πρόδηλου σφάλματος αρχικής εγγραφής

Ευρύτερη έννοια του πρόδηλου σφάλματος δίδεται από το νόμο για την περίπτωση των πρώτων εγγραφών στο Κτηματολόγιο. Ο νομοθέτης, συνεκτιμώντας ότι η κτηματογράφηση αποτελεί διοικητική αμιγώς διαδικασία με αντικείμενο την συλλογή και επεξεργασία εγγραπτέων δικαιωμάτων και λοιπών κτηματολογικών στοιχείων που αφορούν σε όλα τα ακίνητα μιας ευρύτερης περιφέρειας, αναγνωρίζει το ενδεχόμενο ότι είναι πολύ πιθανότερο να έχουν εμφιλοχωρήσει σε αυτήν τυπικά σφάλματα, που επιφέρουν ανακρίβεια των κτηματολογικών εγγραφών, σε σχέση με τις επιγενόμενες εγγραφές, για την καταχώριση των οποίων διενεργείται έλεγχος νομιμότητας κατά περίπτωση, ως προς τη συγκεκριμένη εκάστοτε καταχωριστέα πράξη (άρθρο 16 παρ. 1 ν. 2664/1998). Η δυνατότητα εκτενέστερου ελέγχου δικαιολογείται περαιτέρω από το γεγονός ότι, σε αντιδιαστολή με την περίπτωση των επιγενόμενων εγγραφών, οπότε ο

Προϊστάμενος διορθώνει πρόδηλο σφάλμα που έχει παρεισφρήσει μετά από δικό του έλεγχο, στις αρχικές εγγραφές ο Προϊστάμενος διορθώνει πρόδηλα σφάλματα του προϊόντος της κτηματογράφησης, η οποία έχει διενεργηθεί από άλλα όργανα. Υπό το πρίσμα αυτό, ο νόμος παρέχει στην περίπτωση των πρώτων εγγραφών ευρύτερες δυνατότητες αποκατάστασης ανακριβειών με την απλούστερη διαδικασία διόρθωσης πρόδηλων σφαλμάτων. Διευρύνει, έτσι, την έννοια του τυπικού σφάλματος ενώ απαριθμεί ενδεικτικά, βασιζόμενος προφανώς στην εμπειρία των μέχρι τη σύνταξη του νόμου κτηματογραφήσεων και των ζητημάτων που έχουν σχετικώς ανακύψει¹⁴, τις συνηθέστερες στην πράξη κατηγορίες τυπικών σφαλμάτων, προκειμένου να επιβεβαιώσει την υπαγωγή τους στην έννοια του πρόδηλου σφάλματος¹⁵.

Αναφορικά με τις πρώτες εγγραφές, ορίζεται ότι «το πρόδηλο σφάλμα μπορεί να αφορά σε οποιοδήποτε στοιχείο της εγγραφής και ιδίως στον δικαιούχο, στο δικαίωμα, στον τίτλο κτήσης και στο ιδιοκτησιακό αντικείμενο», χωρίς να απαιτείται να συντρέχουν οι προϋποθέσεις αποδεικτικής διευκόλυνσης (απόδειξη της ανακρίβειας από δημόσια έγγραφα με αποδεικτική ισχύ ως προς την ανακρίβεια ή από την ίδια την καταχωρισθείσα πράξη), που προβλέπει το άρθρο 18 παρ. 1α του ν. 2664/1998 για τις επιγενόμενες εγγραφές. Παρέχεται, επίσης, δυνατότητα διόρθωσης πρόδηλου σφάλματος με απόφαση του ΟΚΧΕ, εάν συντρέχουν οι προϋποθέσεις – μερικής, ως προς το συγκεκριμένο ακίνητο – ανάκλησης της διοικητικής (διαπιστωτικής) πράξης περαιώσης της κτηματογράφησης, ιδίως εάν

14. Μαγουλάς, Κτηματολογικές Εγγραφές, 2007, σ. 102-103.

15. Η λεπτομερής ερμηνευτική προσέγγιση των ενδεικτικώς απαριθμούμενων περιπτώσεων εκφεύγει των ορίων του παρόντος. Επιγραμματικά σημειώνεται εδώ ότι κατά την συνοπτική διαδικασία της διόρθωσης πρόδηλου σφάλματος είναι δυνατή η αποκατάσταση ανακριβειών που έχουν επιλογηώσει κατά την κτηματογράφηση, η διαπίστωση των οποίων είναι ευχερής από την παραβολή με άλλα στοιχεία, ιδίως έγγραφα. Ενδεικτικά, είναι δυνατή η διόρθωση ανακριβειών που προκύπτουν από καταχωρίσεις στο υποθηκοφυλακείο πριν από την ανάρτηση των στοιχείων της κτηματογράφησης ή από καταχωρίσεις στηριζόμενες σε άλλη, προγενέστερη της ανάρτησης εγγραφή. Είναι, έτσι, δυνατή η διόρθωση πλημμελειών της κτηματολογικής εγγραφής, ακόμη και αν αυτές οφείλονται σε αμέλεια του δικαιούχου, στο βαθμό που η αιτούμενη διόρθωση έχει έρεισμα σε καταχωρίσεις στο υποθηκοφυλακείο. Ομοίως, είναι δυνατή η διόρθωση αναντιστοιχίας ανάμεσα στην πρώτη εγγραφή και στα στοιχεία της ανάρτησης των στοιχείων της κτηματογράφησης ή του τελικού αναμορφωμένου πίνακα της κτηματογράφησης. Περαιτέρω, είναι δυνατή η διόρθωση με έρεισμα διοικητική πράξη ή δικαστική απόφαση που επιφέρει ή αναγνωρίζει την πρωτότυπη κτήση εγγραπτέου δικαιώματος, ώστε να καθίσταται δυνατή η ανά πάσα στιγμή εναρμόνιση των πρώτων εγγραφών με τις εν λόγω εμπράγματα μεταβολές, οι οποίες ισχύουν έναντι όλων. Τέλος, προβλέπεται ρητώς η δυνατότητα να καταχωρισθούν ως αυτοτελή ιδιοκτησιακά αντικείμενα, ακόμη και αν δεν είχαν δηλωθεί ως τέτοια, οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες, με αναγωγή στην πράξη σύστασης ή στον κανονισμό της οριζόντιας ιδιοκτησίας ή σε ερειδόμενες επί αυτών καταχωρίσεις (άλλων ιδιοκτησιών) στο υποθηκοφυλακείο. Πρβλ. και ΜΠρΘεσ 24911/2006, ΝΟΜΟΣ.

επιδιώκεται η ορθή αποτύπωση στις πρώτες εγγραφές διοικητικής πράξης, ισχύουσας έναντι πάντων, με διαπλαστικό για τα εμπράγματα δικαιώματα χαρακτήρα (όπως, επί παραδείγματι, αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ή αναδασμού, που από παραδρομή δεν είχε καταχωρισθεί κατά την κτηματογράφηση).

Η δυνατότητα ευχερέστερης διόρθωσης των πρώτων εγγραφών υπόκειται πάντως από το νόμο σε περιορισμούς (άρθρο 18 παρ. 1 περ. γ', δ', στ' ν. 2664/1998). Αποκλείεται, έτσι, διόρθωση κατά τη διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος ανακρίβειας που αφορά σε γεωμετρικά στοιχεία του γεωτεμαχίου, ως προς τα οποία ισχύει η διαδικασία του άρθρου 19 του νόμου (πρβλ. κατωτ. υπό IV). Περαιτέρω, αποκλείεται η προσφυγή στη διαδικασία διόρθωσης πρόδηλου σφάλματος, εάν έχει μεσολαβήσει μεταγενέστερη, ερειδόμενη στην πρώτη, εγγραφή, η οποία είναι ασυμβίβαστη με την αιτούμενη διόρθωση, εκτός αν ο δικαιούχος από τη μεταγενέστερη αυτή εγγραφή συναινεί στη διόρθωση, συνυπογράφοντας την αίτηση, στο βαθμό που η συναίνεση αυτή δεν υποκρύπτει άτυπη μεταβίβαση ή μεταβολή τίτλου του ακινήτου¹⁶. Στις περιπτώσεις αυτές ορθώς κρίνεται ότι η διόρθωση του σφάλματος με την απλούστερη διαδικασία δεν δικαιολογείται, εφόσον η καταχώριση μεταγενέστερης, ασυμβίβαστης με την διόρθωση εγγραφής, ανακινεί εν τέλει ιδιωτική διαφορά μεταξύ των δύο δικαιούχων, η – παρεμπόδιση έστω – κρίση της οποίας ορθό είναι να εκφεύγει των ορίων της κρίσης του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου, και μάλιστα χωρίς να παρέχεται δυνατότητα ακρόασης των μερών (όπως στις περιπτώσεις διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων του ακινήτου). Τέλος, η ενεργοποίηση της διαδικασίας διόρθωσης πρόδηλου σφάλματος των πρώτων εγγραφών αποκλείεται κατ' αρχήν μετά την οριστικοποίησή τους. Μετά την οριστικοποίηση, οπότε και οι πρώτες εγγραφές έχουν εξοπλισθεί με αμάχητο τεκμήριο ακρίβειας, ο νομοθέτης κρίνει ορθώς ότι δεν πρέπει να υφίσταται περιθώριο διόρθωσης με απλή απόφαση του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου, παρά μόνον εάν συντρέχουν οι προϋποθέσεις διόρθωσης πρόδηλου σφάλματος επιγενόμενης εγγραφής (όπως δηλαδή στην περ. α' της παρ. 1), εάν δηλαδή πρόκειται για τεχνική μόνον ανακρίβεια, η οποία προκύπτει «κατά τρόπον αναμφισβήτητο» από δημόσια έγγραφα ή

16. Η δικαιολόγηση της προϋπόθεσης αυτής είναι προφανής: ο νομοθέτης αναγνωρίζει και διευκολύνει την προσφυγή στην απλούστερη διαδικασία της διόρθωσης πρόδηλου σφάλματος για την διόρθωση πρώτης εγγραφής ακόμη και εάν έχει μεσολαβήσει μεταγενέστερη, ασυμβίβαστη με την αιτούμενη διόρθωση, εγγραφή, στο βαθμό που ο θιγόμενος δικαιούχος από τη μεταγενέστερη εγγραφή συναινεί στη διόρθωση και, επομένως, δεν απομένει άξιο προστασίας συμφέρον που θα δικαιολογούσε την προσκόλληση στη διαδικασία δικαστικής διόρθωσης. Εν τούτοις, η (παρεχόμενη με ιδιωτικό έγγραφο) συναίνεση δεν θα πρέπει να αξιοποιηθεί ως όχημα για την καταστρατήγηση των διατάξεων του εμπράγματος ή του φορολογικού δικαίου, διευκολύνοντας την άτυπη σύσταση, αλλοίωση, μεταβίβαση ή κατάργηση εμπράγματων δικαιωμάτων, η οποία δεν θα εμφανιζόταν ως τέτοια αλλά ως «διόρθωση πρόδηλου σφάλματος» της αρχικής εγγραφής.

από την καταχωρισθείσα πράξη. Αντιθέτως, ο κατ' αρχήν απρόσβλητος χαρακτήρας της πρώτης εγγραφής η οποία έχει οριστικοποιηθεί, θα νοθευόταν εάν ήταν δυνατή η διοικητική διόρθωση οποιουδήποτε στοιχείου της εγγραφής, το οποίο αφορά «στον δικαιούχο, στο δικαίωμα, στον τίτλο κτήσης ή στο ιδιοκτησιακό αντικείμενο» (όπως, μόλις εκτέθηκε, είναι δυνατόν μέχρι την οριστικοποίηση των πρώτων εγγράφων).

3. Διαδικασία και αρμοδιότητα του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου

Ο Προϊστάμενος μπορεί, όπως ήδη σημειώθηκε, να ενεργήσει κατόπιν αιτήσεως του ενδιαφερομένου ή αυτεπαγγέλτως. Στις εξεταζόμενες περιπτώσεις διόρθωσης δεν υφίσταται περιθώριο διακριτικής ευχέρειας του Προϊσταμένου ή εκφοράς κρίσης ως προς αμφισβήτηση ιδιωτικών διαφορών. Σε αντιδιαστολή με τον έλεγχο νομιμότητας που αυτός επιχειρεί πριν από την καταχώριση εγγραφής (άρθρο 16 ν. 2664/1998), στις προκείμενες περιπτώσεις υπάρχει ήδη κτηματολογική εγγραφή, η οποία μπορεί να μεταβληθεί χωρίς έκδοση δικαστικής απόφασης μόνο για τους περιοριστικά προβλεπόμενους στο νόμο λόγους. Εάν αξιολογούσε κανείς ορολογία του δημοσίου δικαίου, θα αναφερόταν σε «δέσμο αρμοδιότητα» του Προϊσταμένου, εφόσον διαγνώσει την ύπαρξη πρόδηλου σφάλματος, να προβεί στη διόρθωση.

Είναι, βέβαια, σαφές ότι ο χαρακτηρισμός ενός σφάλματος ως «πρόδηλου» ενέχει αξιολόγηση. Εν τούτοις, και για τον χαρακτηρισμό αυτόν δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι ο Προϊστάμενος διαθέτει διακριτική ευχέρεια ως προς την υπαγωγή περιπτώσεων ανακρίβειας στο «πρόδηλο σφάλμα». Αντιθέτως, κατά την κρίση των επί μέρους περιπτώσεων υποχρεούται να προσανατολισθεί στα κριτήρια που η διάταξη του άρθρου 18 καθορίζει, ιδίως στην δυνατότητα απόδειξης της ενδεδειγμένης διόρθωσης και στον καταφανή χαρακτήρα του σφάλματος. Εν τέλει, η αρμοδιότητα του Προϊσταμένου οριοθετείται από τις κατηγορίες σφαλμάτων που ο νόμος επιτρέπει να θεωρηθούν «πρόδηλα»: στοιχεία του δικαιούχου, στοιχεία σχετικά με το καταχωρισθέν δικαίωμα, τον τίτλο κτήσης του και το ιδιοκτησιακό αντικείμενό του.

Εάν ο Προϊστάμενος αρνηθεί να προβεί στη διόρθωση ή εάν δεν απαντήσει στην υποβληθείσα αίτηση εντός δεκαπέντε ημερών, ο αιτών δικαιούται να προσφύγει κατά της (ρητής ή σιωπηρής αντιστοίχως) απορρίψεως ενώπιον του κτηματολογικού δικαστή (18 παρ. 2 ν. 2664/1998). Η προσφυγή θα δικασθεί κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας (άρθρο 16 παρ. 5 ν. 2664/1998 και 791 ΚΠολΔ).

Αντικείμενο της σχετικής διαδικασίας θα είναι το σύννομο της αρνήσεως του

Προϊσταμένου¹⁷. Αντιθέτως, δεν μπορεί να προβληθεί ούτε και να εξετασθεί άλλη ανακρίβεια της εγγραφής, αφενός μεν διότι αντικείμενο της δίκης δεν είναι η ουσιαστική ακρίβεια της εγγραφής, αλλά η νομιμότητα της συμπεριφοράς του Προϊσταμένου, αφετέρου δε διότι η αγωγή διόρθωσης κτηματολογικής εγγραφής υπάγεται όχι στην εκούσια αλλά στην αμφισβητούμενη δικαιοδοσία, επομένως δεν θα μπορούσε να κριθεί από τον κτηματολογικό δικαστή ακόμη και αν ανέκυπτε ενώπιόν του¹⁸. Στο πλαίσιο της υπό εξέταση διαδικασίας θα κριθεί, επομένως, εάν η προβαλλόμενη από τον αιτούντα ανακρίβεια συνιστούσε πρόδηλο σφάλμα κατά την έννοια του νόμου και, συνακόλουθα, εάν ορθώς ή εσφαλμένως ο Προϊστάμενος απέρριψε την αίτηση διόρθωσης.

IV. Διόρθωση γεωμετρικών στοιχείων του ακινήτου

1. Σφάλματα περί τα «γεωμετρικά στοιχεία» του ακινήτου

Το άρθρο 19 παρ. 2 του ν. 2664/1998 προβλέπει ότι «*Αν υπάρχουν σφάλματα που αφορούν σε γεωμετρικά στοιχεία των κτηματολογικών εγγραφών, ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου προβαίνει σε διόρθωση ύστερα από αίτηση όποιου έχει έννομο συμφέρον*». Η διαδικασία διόρθωσης των γεωμετρικών στοιχείων διαφοροποιείται σε μεγάλο βαθμό από τη διαδικασία διόρθωσης τυπικών, πρόδηλων σφαλμάτων. Προβλέπεται σχετικώς ενδικοφανής διαδικασία, με δυνατότητα συμμετοχής τρίτων προσώπων που θίγονται από την αιτούμενη διόρθωση και δημοσιότητα της αίτησης διόρθωσης στο οικείο κτηματολογικό φύλλο, στο πρότυπο της αγωγής διόρθωσης ενώπιον των πολιτικών δικαστηρίων. Οι ιδιαιτερότητες αυτές δικαιολογούνται προεχόντως από τη φύση της προβαλλόμενης στην περίπτωση αυτή ανακρίβειας, του είδους της κρίσης που απαιτείται για να αξιολογηθεί η βασιμότητα της αίτησης διόρθωσης και των συνεπειών που η διόρθωση μπορεί να έχει σε δικαιώματα τρίτων¹⁹. Ειδικότερα, η

17. Πρβλ. *Κεραμέα/Κονδύλη/Νίκα/Αρβανιτάκη*, Άρθρο 791 αρ. 4· ΕφΑθ 2792/1994 Αρμ 49 (1995), 160· ΕφΑθ 3482/1991 ΝοΒ 40 (1992), 81.

18. *Μητσόπουλος*, ΝΔικ 27 (1971), σ. 339-340· ΕφΑθ 16108/1988 ΕλλΔνη 34 (1993), 1371· ΕφΑθ 2284/1970 Αρμ 25 (1971), 41.

19. Οι ιδιαιτερότητες αυτές και η ανάγκη αντίστοιχης διαφοροποίησης της διαδικασίας διόρθωσης της κτηματολογικής εγγραφής δικαιολογούν τη νομοθετική επιλογή να αποκλείσει ρητώς το ενδεχόμενο η διόρθωση γεωμετρικών στοιχείων πρώτης εγγραφής να χαρακτηριστεί «πρόδηλο σφάλμα» και να υπαχθεί στην απλούστερη διαδικασία του άρθρου 18 (πρβλ. άρθρο 18 παρ. 1 περ. γ' ν. 2664/1998: «*Εφόσον το πρόδηλο σφάλμα της αρχικής εγγραφής αφορά σε γεωμετρικά στοιχεία του γεωτεμαχίου, υποβάλλεται αίτηση διόρθωσης των γεωμετρικών στοιχείων υπό τους όρους της παραγράφου 2 του άρθρου 19 του νόμου αυτού*» και ήδη, για τη διαδικασία της κτηματογράφησης, άρθρο 6 παρ. 4α ν. 2308/1995: «*Δεν αποτελούν αίτηση διόρθωσης πρόδηλου σφάλματος και υπόκεινται στην προθεσμία της παραγράφου 3 η αίτηση διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων του ακινήτου (θέση,*

διόρθωση γεωμετρικών στοιχείων του ακινήτου, των μεγεθών δηλαδή που συγκροτούν την υπόστασή του στο χώρο και το οριοθετούν από όμορα ακίνητα, δεν αποτελεί προσαρμογή τυπικών απλώς στοιχείων, αλλά προϋποθέτει ουσιαστική κρίση ως προς την πραγματική κατάσταση (το μέγεθος, τις πλευρικές διαστάσεις, τα όρια), την οποία τα καταχωρισθέντα «γεωμετρικά στοιχεία» απεικονίζουν. Ως προς την πραγματική αυτή κατάσταση δεν υφίσταται δημόσιο έγγραφο με αυξημένη αποδεικτική ισχύ, ώστε να είναι προφανής η ανακρίβεια και να απαιτεί η διόρθωση τυπική μόνον αντιπαραβολή της καταχώρισης με το έγγραφο αυτό. Περαιτέρω, η απόκλιση ως προς τα εν λόγω στοιχεία θίγει κατά κανόνα τα συμφέροντα των όμορων δικαιούχων, αφού η αναπροσαρμογή ενός μεγέθους (λ.χ. της πλευρικής διάστασης) επηρεάζει επί τα χείρω το αντίστοιχο μέγεθος του όμορου ακινήτου²⁰. Καθίσταται, επομένως, επιβεβλημένη η διαφοροποίηση της διαδικασίας για να επιτευχθεί ακρόαση και των θιγόμενων όμορων δικαιούχων και να εκθέσουν αυτοί τις απόψεις τους.

Ένδειξη για το ποια θεωρούνται «γεωμετρικά στοιχεία» του ακινήτου παρέχει ο ορισμός που εμμέσως δίδεται στο άρθρο 6 παρ. 4α του ν. 2308/1995 («... η αίτηση διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων του ακινήτου (θέση, σχήμα, όρια, εμβαδόν)...»). Τέτοια στοιχεία θα θεωρηθούν αυτά που προσδίδουν «χωροταξική ταυτότητα» στο ακίνητο, το εντάσσουν στο χώρο και το οριοθετούν από τα όμορα ακίνητα. Παρ' ότι ως προς αυτά τα στοιχεία του ακινήτου οι εγγραφές δεν παράγουν τεκμήριο ακρίβειας, ούτε ασφαλώς δικαιολογούν προστασία της εμπιστοσύνης, αφού το τεκμήριο ακρίβειας των εγγραφών αναφέρεται στη νομική κατάσταση του ακινήτου και τα επ' αυτού δικαιώματα²¹, δικαιολογείται η πρόβλεψη αυτοτελούς διαδικασίας ταχείας διόρθωσης, στο βαθμό που δεν είναι σε κάθε περίπτωση επιθυμητή η διατήρηση, σε ένα μηχανισμό δημοσιότητας και πληροφόρησης των τρίτων όπως το Κτηματολόγιο, ανακριβών πληροφοριών²².

σχήμα, όρια, εμβαδόν)...»). Οι διευκρινιστικές διατάξεις καθίστανται αναγκαίες διότι ο ευρύτερος ορισμός του «πρόδηλο σφάλματος» αρχικής εγγραφής (σύμφωνα με το άρθρο 18 παρ. 1 περ. β' του ν. 2664/1998 «το πρόδηλο σφάλμα μπορεί να αφορά σε οποιοδήποτε στοιχείο της εγγραφής και ιδίως στον δικαιούχο, στο δικαίωμα, στον τίτλο κτήσης και στο ιδιοκτησιακό αντικείμενο») θα μπορούσε να θεωρηθεί ότι περιλαμβάνει και την ανακριβή απεικόνιση γεωμετρικών στοιχείων του ακινήτου.

20. Πρβλ. και ΜΠρΘεσ 12219/2006, ΝΟΜΟΣ· ΜΠρΘεσ 762/2006 Αρμ 60 (2006), 1414.

21. Βλ. σχετικά Κιτσαρά, σ. 228 επ.· Τσολακίδη, σ. 166 επ. Πρβλ. και Baur/Stürner, SachR, § 23 αρ. 6 επ.· Staudinger - Gursky, § 891 αρ. 2· Münch. Komm-Wacke4, § 891 αρ. 1· Musielak, Die Grundlagen der Beweislast, 1975, σ. 76 επ.· Lutter, AcP 164 (1964), 137 επ.

22. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον θα παρουσίαζε, αν και εκφεύγει ασφαλώς των ορίων του παρόντος να εξετασθεί, το ζήτημα εάν μπορεί να θεμελιωθεί ευθύνη του Δημοσίου έναντι του ζημιούμενου από την ανακριβή απεικόνιση των στοιχείων αυτών. Κρίσιμο για την ίδρυση ευθύνης θα ήταν βέβαια υπό ποιες προϋποθέσεις θα μπορούσε να χαρακτηριστεί παράνομη η αποτυχία του Δημοσίου να διασφαλίσει την ορθότητα πληροφοριών, των οποίων όμως την ακρίβεια δεν εγγυάται το Κτηματολόγιο.

Όπως σημειώθηκε, αφετηρία της διαδικασίας διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων του ακινήτου αποτελεί αναγκαίως η αίτηση του έχοντος έννομο συμφέρον, σε αντιδιαστολή με τη διόρθωση προδήλου σφάλματος, που μπορεί να επιχειρηθεί και αυτεπαγγέλτως από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου. Για την εξέταση της αίτησης ο νόμος προβλέπει ενδικοφανή διαδικασία. Η αίτηση καταχωρίζεται στα κτηματολογικά φύλλα στη θέση που καταχωρίζεται και η αγωγή διόρθωσης της εγγραφής. Αν η αποδοχή της αίτησης μπορεί να επηρεάσει δικαιώματα όμορων δικαιούχων κοινοποιείται σε αυτούς, οι οποίοι έχουν δικαίωμα να υποβάλουν τις απόψεις τους εγγράφως εντός εύλογης προθεσμίας που ορίζει ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου. Η απόφαση επί της αιτήσεως κοινοποιείται και στους όμορους δικαιούχους, οι οποίοι δικαιούνται, όπως και ο αιτών, να προσφύγουν ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή εντός προθεσμίας δεκαπέντε ημερών από την κοινοποίηση της απόφασης. Η προσφυγή αυτή καταχωρίζεται ομοίως στα κτηματολογικά φύλλα και αναστέλλει τη διόρθωση των κτηματολογικών εγγραφών έως την έκδοση οριστικής απόφασης από τον Κτηματολογικό Δικαστή.

Η κοινοποίηση της αίτησης στους όμορους ιδιοκτήτες δεν απαιτείται, εάν αυτοί συγκατατίθενται εγγράφως στη διόρθωση, είτε συνυπογράφοντας την αίτηση, είτε με σχετική δήλωσή τους ενώπιον συμβολαιογράφου, είτε με υπεύθυνη δήλωσή τους με βεβαίωση όμως του γνησίου της υπογραφής τους. Αντίστοιχη συγκατάθεση απαιτείται από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Ελληνικού Δημοσίου, στο οποίο απαιτείται να κοινοποιηθούν αιτήσεις διόρθωσης με όμορο ακίνητο με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη». Σκοπός της ρύθμισης είναι προδήλως η επιτάχυνση και η διευκόλυνση της διαδικασίας σε περίπτωση που οι όμοροι ιδιοκτήτες αναγνωρίζουν εγγράφως ότι στην πραγματικότητα δεν θίγονται από την αιτούμενη διόρθωση, ότι επομένως με την υποβολή της αίτησης δεν υποκρύπτεται ιδιωτική διαφορά. Δεν θα μπορούσε άλλωστε να ισχύσει διαφορετική εκδοχή, να θεωρηθεί δηλαδή ότι η «συγκατάθεση» μπορεί να αφορά στην εκ μέρους των ομόρων δικαιούχων αποδοχή εμπράγματος μεταβολής, κατ' ουσίαν δηλαδή να συνιστά παραίτηση από τα δικαιώματά τους. Τούτο, διότι η εκδοχή αυτή θα αντέβαινε τόσο σε διατάξεις του ιδιωτικού (λ.χ. των διατάξεων που προβλέπουν τήρηση τύπου τόσο για την κατάργηση όσο και για τη μεταβίβαση εμπράγματος επί ακινήτου) όσο και φορολογικού δικαίου, στο βαθμό που θα επέτρεπε δια της «συγκαταθέσεως» σε αίτηση διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων (λ.χ. του εμβαδού του ακινήτου του αιτούντος, σε σχέση με του συγκατατιθεμένου) να επέλθει μεταβίβαση ή αλλοίωση εμπράγματων δικαιωμάτων. Η παροχή τέτοιου είδους «συγκατάθεσης» θα πρέπει να ελεγχθεί και από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου (πρβλ. αμέσως κατωτέρω υπό IV, 2).

2. Διαδικασία και αρμοδιότητα του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου

Η οριοθέτηση της έκτασης της αρμοδιότητας του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου στην περίπτωση αίτησης για διόρθωση γεωμετρικών στοιχείων δεν είναι ευχερής. Τούτο, διότι, ενώ είναι αναμφισβήτητο ότι αρμόδια για την κρίση ιδιωτικών διαφορών περί την ακρίβεια κτηματολογικής εγγραφής είναι μόνον τα πολιτικά δικαστήρια, ο νομοθέτης αναγνωρίζει το ενδεχόμενο να εγερθεί ενώπιον του Προϊσταμένου διαφορά ιδιωτών ως προς την ακριβή αποτύπωση γεωμετρικών στοιχείων, καθορίζει μάλιστα και ειδική διαδικασία που προβλέπει συμμετοχή όλων των ενδιαφερόμενων ιδιωτών, χωρίς όμως να προσνέμει ρητώς στον Προϊστάμενο αρμοδιότητα να τέμνει, έστω παρεμπιπτόντως, ιδιωτικές διαφορές. Εν τούτοις, δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι η κρίση του Προϊσταμένου έχει αμιγώς τυπικό χαρακτήρα, περιοριζόμενη στην απλή αντιπαραβολή της κτηματολογικής εγγραφής με τα προσκομιζόμενα στοιχεία, προεχόντως διότι ως προς τα γεωμετρικά στοιχεία του ακινήτου δεν υπάρχει δυνατότητα του Προϊσταμένου να προσφύγει σε στοιχεία που παρέχουν πλήρη απόδειξη. Ως εκ τούτου, η κρίση του κατ' ανάγκην προϋποθέτει εκτίμηση ισχυρισμών και αποδεικτικών στοιχείων, με όριο πάντως την έννοια της «διόρθωσης γεωμετρικού στοιχείου».

Για να αχθεί σε κρίση ως προς τη βασιμότητα της αίτησης, ο Προϊστάμενος θα αξιοποιήσει τα προσκομιζόμενα σε αυτόν στοιχεία, χωρίς να αποκλείεται να αναζητήσει άλλα στοιχεία από το αρχείο του υποθηκοφυλακείου ή από άλλες καταχωρίσεις στο Κτηματολόγιο. Για τη διάγνωση της πραγματικής κατάστασης, εύλογο είναι βέβαια ότι αυτός θα προσανατολισθεί στα στοιχεία στα οποία αποδίδει έμφαση και το άρθρο 18 (δημόσια έγγραφα, η καταχωρισθείσα πράξη, τα συνοδευτικά της έγγραφα κ.ο.κ.), αν και αυτά δεν παρέχουν πλήρη απόδειξη ως προς την αιτούμενη εν προκειμένω διόρθωση.

Εάν ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου διαγνώσει ότι από την αιτούμενη διόρθωση γεωμετρικού στοιχείου δεν θίγονται όμοροι δικαιούχοι (διότι λ.χ. η μεταβολή του αιτούμενου γεωμετρικού στοιχείου είναι πρόδηλο ότι δεν τους επηρεάζει), θα προχωρήσει στην αποδοχή της αίτησης. Αντίστοιχη λύση πρέπει να γίνει κατ' αρχήν δεκτή όταν οι όμοροι δικαιούχοι συγκατατίθενται εγγράφως στη διόρθωση, με την εξής όμως διάκριση: η εν λόγω συγκατάθεση σε διόρθωση γεωμετρικού στοιχείου πρέπει να έχει συγκεκριμένο περιεχόμενο, την αναγνώριση ότι η κτηματολογική εγγραφή ήταν ανακριβής ως προς το στοιχείο αυτό. Η ανακρίβεια μπορεί να οφείλεται είτε σε εσφαλμένη απεικόνιση ή μεταφορά του γεωμετρικού στοιχείου κατά την καταχώριση της κτηματολογικής εγγραφής (λ.χ. το εμβαδόν του ακινήτου υπολογίζεται εσφαλμένα κατά την κτηματογράφηση ή οι πλευρικές διαστάσεις μεταφέρονται εσφαλμένα από τους τίτλους κτήσης) είτε σε –

ορθή τυπικά – μεταφορά από άλλα στοιχεία, τα οποία όμως έσφαλαν ως προς το εν λόγω γεωμετρικό στοιχείο (λ.χ. η εγγραφή βασίστηκε στον τίτλο κτήσης, ο οποίος ανέγραφε εσφαλμένα το εμβαδόν του ακινήτου). Αντιθέτως, εάν ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου διαπιστώσει ότι η συγκατάθεση υποκρύπτει άτυπη μεταβίβαση μέρους του ακινήτου ή παραίτηση από εμπράγματο δικαίωμα επί του μέρους αυτού²³, θα πρέπει να απορρίψει την αίτηση διόρθωσης, διότι εν προκειμένω δεν θα πρόκειται για ανακρίβεια της κτηματολογικής εγγραφής ως προς γεωμετρικό στοιχείο, αλλά για άλλη εμπράγματο μεταβολή, η οποία θα πρέπει να καταχωρισθεί κατά τον ενδεδειγμένο τρόπο (επί παραδείγματι, με εγγραφή μεταβιβαστικού συμβολαίου).

Συνθετότερο εμφανίζεται το ζήτημα όταν κατ' αρχήν δίδεται η εντύπωση ότι η αιτούμενη διόρθωση θίγει όμορους δικαιούχους. Στις περιπτώσεις αυτές δεν μπορεί να αποκλεισθεί εντελώς η δυνατότητα κρίσης εκ μέρους του Προϊσταμένου και να θεωρηθεί δηλαδή ότι αυτός, όταν υποβληθούν αντιρρήσεις, οφείλει πάντοτε να απορρίπτει την αίτηση: κάτι τέτοιο θα αντέφασκε με το γεγονός ότι ο νομοθέτης αντιμετωπίζει ως ενδεχόμενη την εμπλοκή τρίτων προσώπων και προβλέπει συμμετοχή τους στη διαδικασία διόρθωσης. Στο βαθμό όμως που η κρίση του Προϊσταμένου θα έτεμνε ιδιωτική διαφορά, θα προσελάμβανε «οιονεί δικαιοδοτικό» χαρακτήρα. Τούτο βέβαια δεν σημαίνει ότι η έναρξη διαδικασίας διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων, ή ακόμη και η συμμετοχή σε αυτήν εκ μέρους προσώπου που θεωρεί ότι θίγεται από την αίτηση, συνιστά διαδικαστικό κώλυμα για την εκ μέρους του προσφυγή σε δικαστήριο: ο θιγόμενος μπορεί ανά πάσα στιγμή να ασκήσει αρνητική²⁴ ή αναγνωριστική της κυριότητας αγωγή ενώπιον του αρμόδιου δικαστηρίου. Ομοίως, η «οιονεί δικαιοδοτική» κρίση δεν σημαίνει ότι ο Προϊστάμενος δύναται να αποφανθεί κατά τρόπο αυθεντικό και αδέσμευτο από τυχόν δικαστική κρίση. Κατά την κρίση του αυτή, οφείλει να σεβασθεί το δεδικασμένο τυχόν εκδοθεισών αποφάσεων ως προς το κρινόμενο ζήτημα.

Ανακύπτει όμως το ερώτημα ως ποιο σημείο μπορεί να εξικνείται αυτή η «οιονεί δικαιοδοτική» κρίση του Προϊσταμένου, όταν η υπό κρίση ενώπιόν του

23. Ακόμη και αν η συγκατάθεση είχε παρασχεθεί με συμβολαιογραφικό έγγραφο, δεν θα αρκούσε για τη μεταβίβαση, αφού (πέραν της καταστρατήγησης της φορολογικής νομοθεσίας), η μεταβίβαση θα απαιτούσε σύμβαση μεταβιβάζοντος και αποκτώντος (ΑΚ 1033). Ούτε ως παραίτηση μπορεί η εν λόγω συγκατάθεση να θεωρηθεί, αφού αυτή θα καθιστούσε το εκάστοτε αμφισβητούμενο μέρος του ακινήτου αδέσποτο (ΑΚ 972) και δεν θα αρκούσε για να καταχωρισθεί αυτό ως ανήκον στον αιτούντα τη διόρθωση.

24. Αφού η υποβολή αίτησης διόρθωσης γεωμετρικού στοιχείου θα συνιστά αντιποίηση της ιδιότητας του δικαιούχου ως προς το τμήμα που θα καταλαμβάνει η διόρθωση, αμφισβήτηση επομένως της κυριότητας του όμορου. Βλ. για την αντιποίηση της κυριότητας ως διατάραξη βλ. ενδεικτικά Γεωργιάδη, Εμπράγματο Δίκαιο, Ι, 1991, § 62 αρ. 13· Ράμμο, ΕρμΑΚ, Άρθρο 1108 αρ. 3. Πρβλ. όμως Παπαστερίου, Εμπράγματο Δίκαιο, ΙΙ, 2008, § 63 αρ. 9· ΕφΑθ 5518/2003 ΕλλΔνη 45 (2004), 181.

αίτηση συνιστά αμφισβήτηση ιδιωτικών δικαιωμάτων, όταν δηλαδή ο αιτών δεν επικαλείται ότι η ανακρίβεια οφείλεται σε εσφαλμένη καταχώριση του γεωμετρικού στοιχείου κατά την κτηματολογική εγγραφή, ούτε σε εσφαλμένη απεικόνισή του σε τίτλους ή άλλα έγγραφα, αλλά ισχυρίζεται ότι το γεωμετρικό στοιχείο είναι εσφαλμένο για λόγους που ανάγονται στο ουσιαστικό δίκαιο, λ.χ. όταν ο αιτών επικαλείται ότι το αναγραφόμενο εμβαδόν είναι εσφαλμένο διότι αυτός χρησιδέσποσε σε τμήμα του (όμορου) ακινήτου. Αφετηρία για την κρίση αυτών των περιπτώσεων πρέπει να είναι η οριοθέτηση της αρμοδιότητας του Προϊσταμένου ήδη στη διάταξη του άρθρου 19 παρ. 2 του ν. 2664/1998 που προβλέπει δυνατότητα διόρθωσης από τον Προϊστάμενο «[α]ν υπάρχουν σφάλματα που αφορούν σε γεωμετρικά στοιχεία των κτηματολογικών εγγραφών». Προϋπόθεση παρέμβασης του Προϊσταμένου επί των εγγραφών είναι η ύπαρξη «σφάλματος», αναντιστοιχίας δηλαδή του γεωμετρικού στοιχείου με την κτηματολογική εγγραφή, το οποίο έχει παρεισφρήσει είτε κατά την καταχώριση της εγγραφής είτε σε προγενέστερο στάδιο. Αντιθέτως, «σφάλμα» δεν αποτελεί η προβαλλόμενη από τον αιτούντα διάσταση γεωμετρικού στοιχείου με την κατ' αυτόν αληθή εμπράγματη κατάσταση, που οφείλεται σε εκ μέρους του αμφισβήτηση εμπράγματος δικαιώματος. Στις περιπτώσεις αυτές, όταν δηλαδή ο Προϊστάμενος διαπιστώσει ότι πράγματι υφίσταται αμφισβήτηση ιδιωτικού δικαιώματος (εάν δηλαδή διαγνώσει ότι το κατά τον αιτούντα «γεωμετρικό σφάλμα» δεν συνίσταται σε εσφαλμένη απεικόνιση της – αδιαμφισβήτητης – πραγματικής και νομικής κατάστασης, αλλά σε αμφισβήτηση ως προς την υπόσταση και τον φορέα εμπράγματων δικαιωμάτων, οπότε η αιτούμενη διόρθωση θα απεικονίζει μεταβολή στο επίπεδο του ουσιαστικού δικαίου), οφείλει να απορρίψει την αίτηση διόρθωσης, επειδή δεν συντρέχουν οι κατά νόμον προϋποθέσεις αποδοχής της²⁵. Η αιτούμενη με τη βάση αυτή μεταβολή της εγγραφής πρέπει να επιχειρηθεί με άλλο βοήθημα (αγωγή διόρθωσης ενώπιον των πολιτικών δικαστηρίων). Ο Προϊστάμενος νομιμοποιείται να προβεί σε διόρθωση μόνον εάν από τα ενώπιον αυτού στοιχεία (ενδεχομένως και τη σύγκριση των τίτλων ή τυχόν συναφών αποφάσεων) διαπιστώσει ότι δεν υφίσταται διαφορά ιδιωτικού δικαίου.

Κατά της απόφασης του Προϊσταμένου χωρεί προσφυγή από τον βλαπτόμενο (τον αιτούντα ή τον όμορο δικαιούχο) ενώπιον του κτηματολογικού δικαστή, ο οποίος δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας (άρθρα 19 παρ. 2 και 16 παρ. 5 ν. 2664/1998). Δικαίωμα προσφυγής έχει ο αιτών και αν ο Προϊστάμενος δεν αποφανθεί επί της αιτήσεως εντός προθεσμίας δύο μηνών από την υποβολή της ή από τη λήξη τυχόν προθεσμίας που είχε τάξει για την υποβολή των απόψεων των όμορων δικαιούχων. Η προσφυγή καταχωρίζεται στο κτηματολογικό φύλλο και αναστέλλει, μέχρι την έκδοση απόφασης επ' αυτής, τυχόν αποφασισθείσα

25. Έτσι και Αθανασόπουλος, ό.π., σ. 92-93· Μαγουλάς, ό.π., σ. 114-115.

διόρθωση.

Αντικείμενο της διαδικασίας είναι και εν προκειμένω το σύννομο της αρνήσεως του Προϊστάμενου, χωρίς να μπορεί να εξετασθεί άλλη ανακρίβεια της εγγραφής. Ερευνητέο, επομένως, είναι κατά πόσον η προβαλλόμενη από τον αιτούντα διόρθωση αφορούσε σε σφάλμα ως προς τα γεωμετρικά στοιχεία του ακινήτου και το εάν ο Προϊστάμενος έκρινε ορθώς, κατ' εφαρμογήν της ισχύουσας νομοθεσίας, δεχόμενος (ή απορρίπτοντας) την αίτηση διόρθωσης.

V. Συμπερασματικές παρατηρήσεις

Ο ν. 2664/1998, μετά και την τροποποίησή του με τον ν. 3481/2006, προβλέπει ένα υποσύστημα διόρθωσης των κτηματολογικών εγγραφών χωρίς την έκδοση δικαστικής απόφασης, με το οποίο παρέχεται δυνατότητα αποκατάστασης της ακρίβειας των εγγραφών σε ευρείες κατηγορίες περιπτώσεων. Κοινό χαρακτηριστικό των περιπτώσεων αυτών, το οποίο ενδεικνύει και τη δικαιοπολιτική δικαιολόγηση της ρύθμισης, είναι η δυνατότητα διόρθωσης τυπικών κατά βάση ανακρίβειών, οι οποίες αποδεικνύονται με επαρκώς ασφαλή τρόπο. Η επιλογή αυτή δικαιολογείται από την ανάγκη απλούστευσης και επιτάχυνσης της διαδικασίας ενημέρωσης και διόρθωσης των κτηματολογικών εγγραφών: όταν η ανακρίβεια δεν ανάγεται σε αμφισβήτηση ιδιωτικών δικαιωμάτων, οπότε είναι δικαιοπολιτικά ευκαταία αλλά και συνταγματικά επιβεβλημένα η διόρθωση μετά από δικαστική κρίση, μπορεί να παρακαμφθεί σε πρώτη φάση (αφού ο αμφισβητών την ακρίβεια της εγγραφής διατηρεί πάντοτε τη δυνατότητα προσφυγής στα πολιτικά δικαστήρια) η δαπανηρή και χρονοβόρος διαδικασία δικαστικής διόρθωσης και να ζητηθεί διόρθωση του σφάλματος με αίτηση προς τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου.

Όλες οι προβλεπόμενες περιπτώσεις μεταβολής κτηματολογικής εγγραφής χωρίς την έκδοση δικαστικής απόφασης αφορούν σε *διόρθωση σφάλματος*, αναντιστοιχίας δηλαδή της εγγραφής με την αληθή πραγματική και νομική κατάσταση. Αντιθέτως, τέτοια διόρθωση δεν είναι δυνατή σε περίπτωση έριδας ως προς την ακρίβεια εγγραφής, η οποία αποτελεί εκδήλωση ιδιωτικής διαφοράς, αντιδικίας δηλαδή ως προς την υπόσταση ή το φορέα εγγραπτέου δικαιώματος. Μια τέτοια δυνατότητα θα υπερακόντιζε το σκοπό της διοικητικής διόρθωσης των εγγραφών, ο οποίος, όπως εκτέθηκε, συνίσταται στη δυνατότητα ταχύτερης και ευχερέστερης αποκατάστασης της ακρίβειας της εγγραφής όταν η ανακρίβεια οφείλεται σε εσφαλμένη απεικόνιση της πραγματικότητας. Όταν όμως ανακύπτει στην πραγματικότητα αμφισβήτηση για την πραγματική και νομική κατάσταση, αρμόδια για τη διόρθωση της εγγραφής είναι τα πολιτικά δικαστήρια.

Η αξιολόγηση αυτή πρέπει να αποτελεί γνώμονα και κατά την ερμηνευτική προσέγγιση των επί μέρους ρυθμίσεων, προκειμένου να προσδιορισθεί εάν

συγκεκριμένη περίπτωση εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής μιας διάταξης και, εν τέλει, τότε νομιμοποιείται ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου να κρίνει επί της ουσίας συγκεκριμένη αίτηση διόρθωσης. Ο Προϊστάμενος υποχρεούται να αποδεχθεί αίτηση διόρθωσης μόνον εάν, ανεξαρτήτως της εμπλοκής πλειόνων προσώπων και της ενδεχόμενης υποβολής αντιρρήσεων, διαγνώσει ότι ζητείται η διόρθωση σφάλματος της εγγραφής, αναντιστοιχίας της δηλαδή με την – προκύπτουσα από άλλο αποδεικτικό μέσο – ακριβή απεικόνιση της πραγματικότητας. Στις περιπτώσεις αυτές, ο Προϊστάμενος, εφόσον διαγνώσει τη συνδρομή του σφάλματος, υπέχει δεσμία αρμοδιότητα να προβεί στη διόρθωση και δεν δύναται να απόσχει, προβάλλοντας τη διαζευκτική δυνατότητα δικαστικής διόρθωσης των εγγραφών. Η ευχέρεια της επιλογής ανήκει στον θιγόμενο από την ανακρίβεια και όχι στο όργανο της Διοίκησης.

Αντιθέτως, όταν δια της επίκλησης σφάλματος επιδιώκεται προσαρμογή της κτηματολογικής εγγραφής με την, κατά τους ισχυρισμούς του αιτούντος, διαφοροποιημένη νομική κατάσταση (λ.χ. όταν ο αιτών ζητεί διόρθωση του εμβαδού του ακινήτου ως γεωμετρικού στοιχείου, επικαλούμενος χρησικτησία σε τμήμα του όμορου ακινήτου), ο Προϊστάμενος υποχρεούται, χωρίς να υπεισέρχεται στην εξέταση της ουσιαστικής βασιμότητας της αίτησης, να την απορρίπτει. Στις περιπτώσεις αυτές, ο Προϊστάμενος θα περιορίζεται στην κρίση ότι δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις διόρθωσης της εγγραφής, αφού η προβαλλόμενη ανακρίβεια της εγγραφής δεν αφορά σε «πρόδηλο σφάλμα» ή σε «απόκλιση γεωμετρικού στοιχείου», αλλά ανάγεται σε ιδιωτική διαφορά.

Το σύστημα διόρθωσης των κτηματολογικών εγγραφών χωρίς την έκδοση δικαστικής απόφασης μπορεί, εφόσον εφαρμοσθεί με τη δέουσα ακρίβεια από τους Προϊσταμένους των Κτηματολογικών Γραφείων, να αποσυμφορήσει τον Κτηματολογικό Δικαστή από την κρίση πρόδηλων και τυπικών ανακριβειών και να διευκολύνει την ταχύτερη αποκατάσταση της ακρίβειας των κτηματολογικών εγγραφών. Εν τούτοις, δεν μπορεί ο μηχανισμός αυτός να αξιοποιηθεί για να επιτυγχάνεται επίλυση νομικών αμφισβητήσεων κατά παράκαμψη του δικαστικού ελέγχου. Η εκδοχή αυτή θα διακινδύνευε σοβαρά την απαιτούμενη ακρίβεια των κτηματολογικών εγγραφών και, σε συνδυασμό με την προβλεπόμενη στον ν. 2664/1998 προστασία των εμπιστευόμενων την ακρίβεια των εγγραφών, θα μπορούσε να οδηγήσει σε εμπράγματα μεταβολές χωρίς αρχικό νόμιμο έρεισμα. Η ακριβής οριοθέτηση κατά περίπτωση του πεδίου εφαρμογής των οικείων διατάξεων και της προβλεπόμενης από αυτές αρμοδιότητας του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου αποτρέπει τις περιπτώσεις μεταβολής του ουσιαστικού περιεχομένου των κτηματολογικών εγγραφών χωρίς την παρεμβολή δικαστικής κρίσης. Κατά συνέπεια, συντελεί στην διασφάλιση, στο μέτρο του εφικτού, της ακρίβειας των εγγραφών και στην ενίσχυση της δημόσιας πίστης τους.