



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ

ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ ΚΑΙ

ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ

ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΡΟΔΟΥ

ΠΛΑΤΕΙΑ ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΣ

ΡΟΔΟΣ, 85100

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΣ

ΔΙΚΑΣΤΗΣ

Ρόδος, 13 Φεβρουαρίου 2017

Α.Π.: 1079/24/2017

**ΟΡΘΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ ΩΣ ΠΡΟΣ ΑΡΙΘΜΟ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ («2827» αντί «2897»**

ΠΡΟΣ: Τον κ. Σπανό Θωμά-Δημήτριο του
Χρήστου, κάτοικο Ρόδου, επί του 5^{ου}
χλμ Ε.Ο. Ρόδου Λίνδου.

ΚΟΙΝ: Κτηματολόγιο Ρόδου.

Τηλέφωνο: 22410-34280

**ΘΕΜΑ: Απάντηση στο υπ' αριθμ. πρωτ. 1951/19-04-2016 Υπόμνημά Σας
(όπως αυτό συμπληρώθηκε με την υπ' αριθμ. 3178/31-05-2016
αίτησή Σας).**

Ο ΔΙΚΑΣΤΗΣ

ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΥ ΓΡΑΦΕΙΟΥ ΡΟΔΟΥ

Αξιότιμε κύριε Σπανέ,

Σε (πρώτη) απάντηση του υπ' αριθμ. πρωτ. 1951/19-04-2016 Υπομνήματός Σας, όπως αυτό συμπληρώθηκε με την υπ' αριθμ. 3178/31-05-2016 αίτησή Σας, και κατόπιν μελέτης του ακινήτου με Κ.Μ. 84 Γαιών Ρόδου (Τόμος 46, Φύλλο 116 Γαιών Ρόδου), η κτηματολογική κατάσταση του οποίου είναι όλως σύνθετη, καθώς οι σχετικές εγγραφές εκτείνονται σε πενήντα ένα φύλλα δεκαπέντε διαφορετικών κτηματολογικών τόμων, εκθέτουμε τα ακόλουθα.



Με την υπό ΑΓΕ 1530/21-02-1997 Πράξη, η οποία δεν έχει ανευρεθεί εισέτι στο Αρχείο της Υπηρεσίας Μας, ενεγράφη στον Κτηματικό Τόμο 58, Φύλλο 7, η υπ' αριθμ. 2897/14-02-1997 Πράξη της Συμβολαιογράφου Ρόδου Χρυσάνθης Κώτη-Καλίγρη, με την οποία ανακατανέμονται παρακρατούμενα ποσοστά διακόσια χιλιοστά (200‰) εξ αδιαιρέτου στο Κτίριο Γάμμα (Γ). Κατά την ως άνω συμβολαιογραφική πράξη, η οποία υπάρχει στο Αρχείο Μας σε αντίγραφο, κατανέμονται πέντε χιλιοστά (5 ‰) εξ αδιαιρέτου στον ισόγειο μελλοντικό βιομηχανικό χώρο με στοιχείο πίνακα ΓΑΜΜΑ ΙΩΤΑ ΕΝΑ (ΓΙ1), πέντε χιλιοστά (5 ‰) εξ αδιαιρέτου στον ισόγειο μελλοντικό βιομηχανικό χώρο με στοιχείο πίνακα ΓΑΜΜΑ ΙΩΤΑ ΔΥΟ (ΓΙ2), πέντε χιλιοστά (5 ‰) εξ αδιαιρέτου στον μελλοντικό βιομηχανικό χώρο πρώτου ορόφου με στοιχείο πίνακα ΓΑΜΜΑ ΑΛΦΑ ΕΝΑ (ΓΑ1), πέντε χιλιοστά (5 ‰) εξ αδιαιρέτου στον μελλοντικό βιομηχανικό χώρο πρώτου ορόφου με στοιχείο πίνακα ΓΑΜΜΑ ΑΛΦΑ ΔΥΟ (ΓΑ2), πέντε χιλιοστά (5 ‰) εξ αδιαιρέτου στον μελλοντικό βιομηχανικό χώρο δευτέρου ορόφου με στοιχείο πίνακα ΓΑΜΜΑ ΒΗΤΑ ΕΝΑ (ΓΒ1) και πέντε χιλιοστά (5 ‰) εξ αδιαιρέτου στον μελλοντικό βιομηχανικό χώρο πρώτου ορόφου με στοιχείο πίνακα ΓΑΜΜΑ ΒΗΤΑ ΔΥΟ (ΓΒ2), ήτοι συνολικώς τριάντα χιλιοστά (30 ‰) εξ αδιαιρέτου στις οριζόντιες ιδιοκτησίες με στοιχεία πίνακα ΓΙ1, ΓΙ2, ΓΑ1, ΓΑ2, ΓΒ1, ΓΒ2. Επίσης, κατανέμονται-παρακρατούνται εκατόν εξήντα χιλιοστά (160 ‰) εξ αδιαιρέτου για λοιπά μελλοντικά κτίρια πέραν των Α-Β-Γ. Ήτοι, έως τώρα έχουν εξαντληθεί τα εκατόν ενενήντα χιλιοστά (190‰) εξ αδιαιρέτου από τα παρακρατούμενα διακόσια χιλιοστά (200‰) εξ αδιαιρέτου και απομένουν μόνο δέκα χιλιοστά (10‰) εξ αδιαιρέτου. Αντ' αυτών, κατανέμονται με την ίδια ως άνω υπ' αριθμ. 2897/14-02-1997 συμβολαιογραφική πράξη σαράντα χιλιοστά (40‰) εξ αδιαιρέτου στην αέρινη στήλη με στοιχείο πίνακα ΓΑΜΜΑ ΒΗΤΑ ΔΕΛΤΑ (ΓΒΔ). Ήτοι, κατανέμονται τριάντα χιλιοστά (30‰) εξ αδιαιρέτου παραπάνω από τα παρακρατηθέντα και συνολικώς 230 χιλιοστά (230‰) εξ αδιαιρέτου. Τα ανωτέρω φαίνονται να έχουν εγγραφεί και στον οικείο Κτηματικό Τόμο 58 Φύλλο 7.

Ωστόσο, προσεκτικότερη μελέτη αναδεικνύει τα ακόλουθα. Στην ίδια

ως άνω υπ' αριθμ. 2897/14-02-1997 συμβολαιογραφική πράξη, ο επισυναπτόμενος από Σεπτέμβριος 1995 «πίνακας μερικοτέρας κατανομής ποσοστών συνιδιοκτησίας [...]» του αρχιτέκτονος-μηχανικού Βασιλείου Αφαντενού αναφέρει ότι κατανέμονται δέκα χιλιοστά (10‰) εξ αδιαιρέτου στην αέρινη στήλη με στοιχείο πίνακα ΓΑΜΜΑ ΒΗΤΑ ΔΕΛΤΑ (ΓΒΔ). Υπάρχει δηλαδή αντίφαση μεταξύ της περιέχουσας την δικαιοπρακτική βούληση των συμβληθέντων στην ως άνω υπ' αριθμ. 2897/14-02-1997 συμβολαιογραφική πράξη και του επισυναφθέντος πίνακα, η οποία γεννά αμφιβολίες ως προς την αληθή βούληση των μερών κατ' άρθρα 173 και 200 ΑΚ, στις ρήτρες των οποίων, ωστόσο, δεν δυνάμεθα να προσφύγουμε, καθώς η εφαρμογή τους απαιτεί συζήτηση αγωγής-δίκη-δημόσια επ' ακροατηρίω διαδικασία κατά τον ΚΠολΔ, ενώ ο Κτηματολογικός Δικαστής Ρόδου είναι μεν δικαιοδοτικό όργανο, αλλά περιορίζεται κατ' αρχήν στην έγγραφη απόδειξη της αιτήσεως εγγραφής σε συνδυασμό με τις κτηματολογικές εγγραφές. Η αμφιβολία αυτή επιτείνεται και από την ενδεχόμενη διαφορετική ερμηνεία της δικαιοπρακτικής βουλήσεως των μερών, όπως την αποτυπώνετε και στο Υπόμνημά Σας, ότι δηλαδή τα μέρη ίσως να ήθελαν πράγματι να κατανείμουν σαράντα χιλιοστά (40‰) εξ αδιαιρέτου στην αέρινη στήλη με στοιχείο πίνακα ΓΑΜΜΑ ΒΗΤΑ ΔΕΛΤΑ (ΓΒΔ) και εκατόν τριάντα (130‰) εξ αδιαιρέτου για λοιπά μελλοντικά κτίρια πέραν των Α-Β-Γ, ώστε να εξαντλείται το σύνολο των παρακρατηθέντων και κατανεμομένων με την υπ' αριθμ. 2897/14-02-1997 συμβολαιογραφική πράξη διακοσίων χιλιοστών (200‰) εξ αδιαιρέτου. Σε κάθε περίπτωση, ενδεχόμενο μερικής ανακλήσεως της Πράξεως κατ' άρθρο 57 του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου θα σήμαινε μερική μετά ταύτα απόρριψή της, με ό,τι αυτό θα συνεπαγόταν για τις επόμενες καταχωρισθείσες ήδη Πράξεις.

Τέλος, σημειώνουμε ότι ενώ αρχικώς έχει εγγραφεί και στον οικείο Κτηματικό Τόμο ότι κατανέμονται δέκα χιλιοστά (10‰) εξ αδιαιρέτου στην αέρινη στήλη με στοιχείο πίνακα ΓΑΜΜΑ ΒΗΤΑ ΔΕΛΤΑ (ΓΒΔ), πιθανολογείται βασίμως (κατ' επισκόπηση της σχετικής εγγραφής) με μεταγενέστερη, ήτοι σε άγνωστο χρόνο, επέμβαση ότι ο αριθμός «10» έχει

μεταβληθεί-νοθευθεί σε «40», όπως προκύπτει από το διαφορετικής αποχρώσεως γαλάζιο μελάνι επί του αριθμού «10» και τον διαφορετικό γραφικό χαρακτήρα. Σχετικώς, θα ενημερώσουμε αμελλητί και την Εισαγγελία Πρωτοδικών Ρόδου για τις δικές Της ενέργειες.

Ενόψει των ανωτέρω, και με επιφύλαξη ενδεχομένων ενεργειών Μας κατ' άρθρο 57 του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου, δεν είναι δυνατή στο παρόν στάδιο η διερεύνηση των λοιπών αναφερομένων στο ανωτέρω Υπόμνημά Σας, ως χρονολογικώς υστέρων κατά την σειρά εγγραφής Πράξεων (βλ. και άρθρα 61 και 62 του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου).

Θα ακολουθήσει και νεώτερη απάντηση επί του ως άνω Υπομνήματός Σας στον απολύτως αναγκαίο χρόνο.

Ρόδος, 13 Φεβρουαρίου 2017

Με τιμή

Ο Κτηματολογικός Δικαστής



Αναστάσιος Κατσαφυλλούδης

Πρωτοδίκης

ΑΝΤΙΤΥΠΟ ΠΑΡΟΝΤΟΣ

ΤΙΘΕΤΑΙ

ΣΤΟΝ ΦΑΚΕΛΟ ΤΗΣ

ΥΠΟΘΕΣΕΩΣ ΤΗΣ

Κ.Μ. 84

ΓΑΙΩΝ ΡΟΔΟΥ

Δίδεται το παρόν αυτίωπο το οποίο
παρελήφθη αυθιμέρον και ώρα 13:57
από τον κο. Θωμά Σπανά
υπό την αίρεση και με την επιφύλαξη
παιώς νομίμα δικασμάτων. ε.ο.ο.
Η Γραμματέας, Ρόδος 13/02/2017

ΕΛΕΝΗ Ν. ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗ
ΠΕ Διοικητικού - Οικονομικού
Δικαστική Υπάλληλος