

Από:
Αποστολή:
Προς:

ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΚΙΛΚΙΣ <dskilkis@gmail.com>

Τετάρτη, 16 Μαΐου 2018 12:38 μμ

ΔΣ ΑΓΡΙΝΙΟΥ; ΔΣ ΑΙΓΙΟΥ; ΔΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗΣ; ΔΣ ΑΜΑΛΙΑΔΟΣ; ΔΣ ΑΜΦΙΣΣΑΣ;
ΔΣ ΑΡΤΑΣ; ΔΣ ΒΟΛΟΥ; ΔΣ ΓΡΕΒΕΝΩΝ; ΔΣ ΓΥΘΕΙΟΥ; ΔΣ ΔΡΑΜΑΣ; ΔΣ ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ;
ΔΣ ΖΑΚΥΝΘΟΥ; ΔΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ; ΔΣ ΘΕΣΠΡΩΤΙΑΣ; ΔΣ ΘΗΒΑΣ; ΔΣ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ; ΔΣ
ΚΑΒΑΛΑΣ; ΔΣ ΚΑΛΑΒΡΥΤΩΝ; ΔΣ ΚΑΛΑΒΡΥΤΩΝ; ΔΣ ΚΑΛΑΒΡΥΤΩΝ; ΔΣ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ;
ΔΣ ΚΑΡΔΙΤΣΑΣ; ΔΣ ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ; ΔΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ; ΔΣ ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΑΣ; ΔΣ ΚΟΖΑΝΗΣ;
ΔΣ ΚΟΡΙΝΘΟΥ; ΔΣ ΚΥΠΑΡΙΣΣΙΑΣ; ΔΣ ΚΩ; ΔΣ ΛΑΜΙΑΣ; ΔΣ ΛΑΡΙΣΑΣ; ΔΣ ΛΑΣΙΘΙΟΥ; ΔΣ
ΛΑΣΙΘΙΟΥ; ΔΣ ΛΕΥΚΑΔΑΣ; ΔΣ ΛΙΒΑΔΕΙΑΣ; ΔΣ ΜΕΣΟΛΟΓΓΙΟΥ; ΔΣ ΜΥΤΙΛΗΝΗΣ; ΔΣ
ΝΑΞΟΥ; ΔΣ ΝΑΥΠΛΙΟΥ; ΔΣ ΞΑΝΘΗΣ; ΔΣ ΟΡΕΣΤΙΑΔΑΣ; ΔΣ ΠΑΤΡΑΣ; ΔΣ ΠΡΕΒΕΖΑΣ;
ΔΣ ΡΕΘΥΜΝΟΥ; ΔΣ ΡΟΔΟΠΗΣ; ΔΣ ΡΟΔΟΥ; ΔΣ ΣΑΜΟΥ; ΔΣ ΣΠΑΡΤΗΣ; ΔΣ ΣΥΡΟΥ; ΔΣ
ΤΡΙΚΑΛΩΝ; ΔΣ ΤΡΙΚΑΛΩΝ; ΔΣ ΤΡΙΠΟΛΗΣ; ΔΣ ΦΛΩΡΙΝΑΣ; ΔΣ ΧΑΛΚΙΔΑΣ; ΔΣ ΧΑΝΙΩΝ;
ΔΣ ΧΑΝΙΩΝ; ΔΣ ΧΙΟΥ

Θέμα:

ΜΕΤΑΓΡΑΦΗ ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΕΑΔ ΧΩΡΙΣ ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΗ ΒΕΒΑΙΩΣΗΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΤΟΥ
N.4495/2017

Συνημμένα:

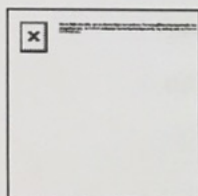
150-2018.pdf

Προς τις κυρίες και τους κυρίους Προέδρους

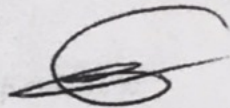
Σας αποστέλλουμε, προς γνώση σας, τη με αριθμό 150/2018 απόφαση του Μονομελούς
Πρωτοδικείου Κιλκίς-διαδικασία εκουσίας δικαιοδοσίας-η οποία, στο διατακτικό της,
υποχρεώνει την κα Υποθηκοφύλακα Κιλκίς να μεταγράψει στα οικεία βιβλία του
Υποθηκοφυλακείου απόφαση ΕΑΔ χωρίς την προσκόμιση της αναφερόμενης στον ν.
4495/2017 βεβαίωσης μηχανικού και υπεύθυνης δήλωσης ιδιοκτήτη.

Η Πρόεδρος
Ευρώπη Αρτόγλου

--



KILKIS BAR ASSOCIATION
5, Ethnikis Antistasis str
Kilkis 61100
+302341026169
dskilkis@gmail.com
www.dskil.gr



ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ: 159/2018

(αριθμός κατάθεσης αίτησης: 163/ΕΜ/30/2018)

ΤΟ ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΚΙΛΚΙΣ

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΟΥΣΙΑΣ ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑΣ

ΣΥΓΚΡΟΤΗΘΗΚΕ από τη Δικαστή, Μαρία Φτάκα, Πάρεδρο, η οποία ορίσθηκε από τον Πρόεδρο Πρωτοδικών Κιλκίς και από το Γραμματέα, Δημήτριο Βέργο.

ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕ δημόσια στο ακροατήριό του, την 21η.3.2018 για να δικάσει τη με αριθμό 163/ΕΜ/30/2018 αίτηση με αντικείμενο την άρνηση καταχώρησης σε δημόσια βιβλία.

ΑΙΤΟΥΝΤΕΣ: 1)Κοσμάς Μηττάκος του Αναστασίου και της Φωτεινής, κάτοικος Νέου Γυναικοκάστρου Κιλκίς, με ΑΦΜ 039997566 και 2)Θεόδωρος Μηττάκος του Αναστασίου και της Φωτεινής, κάτοικος Κιλκίς, επί της οδού Περικλέους 7, με ΑΦΜ 025300596, οι οποίοι παραστάθηκαν διά της πληρεξούσιας δικηγόρου τους, Δαμιάνας Λασκάκη (ΑΜΔΣΚ 39), που κατέθεσε προτάσεις.

Οι αιτούντες ζητούν να γίνει δεκτή η με αριθμό εκθέσεως καταθέσεως δικογράφου 163/ΕΜ/30/2018 αίτησή τους, που προσδιορίστηκε για τη δικάσιμο που αναφέρεται στην αρχή της παρούσας και γράφτηκε στο πινάκιο, για όσους λόγους επικαλούνται σε αυτή.

Κατά τη συζήτηση της υπόθεσης η πληρεξούσια δικηγόρος των αιτούντων, ζήτησε να γίνουν δεκτά όσα αναφέρονται στις προτάσεις που κατέθεσε και στα πρακτικά συνεδρίασης του Δικαστηρίου τούτου.

ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ

ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ

Ο Υποθηκοφύλακας μπορεί να αρνηθεί την μεταγραφή ή την εγγραφή κάποιας πράξεως, κατ' άρθρο 13 του Ν.Δ. 533/1963, σύμφωνα με τις διατάξεις του οποίου: «Οσάκις ο φύλαξ των υποθηκών είναι κατά τόπον ή καθ' ύλην αναρμόδιος όπως ενεργήση καταχώρησιν τина ή εκ της ελλείψεως τινών των εν τοις άρθρ. 1 και 3 στοιχείων δημιουργείται αμφιβολία περί της ταυτότητος των ένεχομένων ή του ακινήτου ή το προς καταχώρησιν προσαγόμενον έγγραφον δεν είναι γεγραμμένον κατά τα εν άρθρ. 4

οριζόμενα ή δεν συνοδεύεται από τα αναγκαία δικαιολογητικά ή ταύτα δεν δικαιολογούσι την αιτούμενη καταχώρησιν δέον να απορρίψη την αίτησιν και αφού συντάξη επ' αυτής πράξιν αιτολογούσαν την απόρριψιν, να ειδοποιήση τον ενδιαφερόμενον, εάν υπάρχη η διεύθυνσις αυτού και να παραδώση τα συνημμένα τη αιτήσιν έγγραφα». Περαιτέρω, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 791 παρ. 1 ΚΠολΔ: «1. Όποιος τηρεί δημόσια βιβλία στα οποία καταχωρίζονται πράξεις ή αποφάσεις που έχουν σχέση με τη σύσταση, μεταβίβαση ή κατάργηση δικαιωμάτων ιδιωτικού δικαίου ή εγγράφονται ή εξαλείφονται κατασχέσεις ή εγγράφονται αγωγές ή ανακοπές ή γίνονται σημειώσεις γι' αυτές, αν αρνείται να ενεργήσει όπως του ζητείται, οφείλει, το αργότερο μέσα στην επόμενη από την υποβολή της αίτησης ημέρα, να σημειώσει περιληπτικά στο σχετικό βιβλίο την άρνησή του και τους λόγους της...». Η εκκρεμότητα που δημιουργείται με την άρνηση, αίρεται με απόφαση του Δικαστηρίου, στην περιφέρεια του οποίου εδρεύει εκείνος που τηρεί τα βιβλία, με αίτηση οποιουδήποτε έχει έννομο συμφέρον. Η προκείμενη διάταξη έχει διπλό περιεχόμενο: αφενός, θεσπίζει την ουσιαστικού δικαίου υποχρέωση απαντήσεως του προσώπου, που τηρεί τα δημόσια βιβλία, στις σχετικές αιτήσεις των ενδιαφερομένων και, αφετέρου, καθορίζει διαδικασία άρσεως κάθε σχετικής εκκρεμότητας. Η διαδικασία μάλιστα αυτή είναι αποκλειστική, καθώς η άρνηση του υποθηκοφύλακα δεν αποτελεί διοικητική πράξη και, συνεπώς, δεν προσβάλλεται με αίτηση ακυρώσεως, ούτε είναι δυνατόν ο εξαναγκασμός των προσώπων σε καταχώρηση με διαταγή του Εισαγγελέα (Εφαθ 325/2001 ΕλλΔνη 42.2001, ΓνμΔειοΠρΧαλκιδικ 1/1989 ΑρχΝ 1990.403), ο οποίος δικαιούται να υποδείξει μόνο την εκτέλεση του καθήκοντός τους (ΓνμΔειοΑΠ 51/1949 .. ΞΑ'. 110, ΑΠ 1330/2008 ΝοΒ 2009, τ. 57, σελ. 139, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΜΠΒέροιας 86/2004, ΝΟΜΟΣ). Η διάταξη αναφέρεται σε αμφισβητήσεις ως προς την υποχρέωση εγγραφής στα βιβλία μεταγραφών που τηρούν οι υποθηκοφύλακες (ΜΠΘεο 37789/2008 Αρμ 2009, τ. ΞΓ, σελ. 1356). Η τυχόν δε παράλειψη της σχετικής σημείωσης (της άρνησης περιληπτικά στο σχετικό βιβλίο) από τον αρμόδιο υπάλληλο δε δημιουργεί, σύμφωνα με τις διατάξεις αυτές, κανένα απαράδεκτο της υποβαλλόμενης στη συνέχεια αίτησης στο Δικαστήριο για την άρση της εκκρεμότητας που δημιουργήθηκε από την άνω άρνηση, γιατί η ως άνω σημείωση, ως μόνο σκοπό έχει την πληρέστερη διασφάλιση των δικαιωμάτων των τρίτων από τις συναλλαγές, οι οποίοι και μόνο μπορούν να επικαλεστούν την έλλειψη της σημείωσης, όταν μάχονται για τα δικαιώματα που αποκτήθηκαν από την υποβολή της ως άνω αίτησης προς τον τηρούντα τα ανωτέρω βιβλία, έως τη γενόμενη ενέργεια σε εκτέλεση της δικαστικής απόφασης που επακολουθεί την άνω άρνηση. Από τις ίδιες διατάξεις, συνάγεται περαιτέρω ότι η άρνηση εκείνου που τηρεί τα βιβλία, όταν λείπει η άνω σημείωση, αποδεικνύεται με

οποιονδήποτε νόμιμο τρόπο (βλ. Α.Π. 1858/1986 ΕΕΝ 1988.671, ΜΠΑ 6866/2005 ΑρχΝομ 2006, τ. ΝΖ, σελ. 387, 89 ΝΟΜΟΣ). Οι έχοντες έννομο συμφέρον για τη μεταγραφή ή εγγραφή (αιτών, διάδοχοι αυτού, αρμόδιος Εισαγγελέας ή Υπουργός που έχει την εποπτεία του κ.λ.π.), δικαιούνται να υποβάλουν αίτηση στο αρμόδιο Δικαστήριο, στην αρμοδιότητα του οποίου υπάγεται ο αρνούμενος Υποθηκοφύλακας (άρθρο 740 παρ. 1 ΚΠολΔ), το οποίο δικάζει κατά τη διαδικασία της εκουσίας δικαιοδοσίας (άρθρα 739 επ., 791 ΚΠολΔ). Η αίτηση δεν χρειάζεται να στρέφεται κατά του Υποθηκοφύλακα που απέρριψε την αίτηση. Ακόμη δεν χρειάζεται επίδοση της αίτησης στον αρμόδιο Εισαγγελέα Πρωτοδικών. Όμως, ο Δικαστής που ορίζει δικάσιμο για την αίτηση, μπορεί να διατάξει την επίδοσή της στον Υποθηκοφύλακα ή και στον αρμόδιο Εισαγγελέα Πρωτοδικών. Με την έκδοση της απόφασης που δέχεται την αίτηση και υποχρεώνει τον αρνούμενο Υποθηκοφύλακα να προβεί στη συγκεκριμένη πράξη, η Γραμματεία του εκδόντος την απόφαση Δικαστηρίου διαβιβάζει προς αυτόν επικυρωμένο αντίγραφο της, οπότε ο Υποθηκοφύλακας είναι υποχρεωμένος να συμμορφωθεί με το διατακτικό της και να προβεί σε καταχώρηση (σημείωση) στο αντίστοιχο βιβλίο. Στην περίπτωση αυτή η εγγραφή στα προβλεπόμενα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου λογίζεται γενόμενη από την ημέρα υποβολής της αίτησης για εγγραφή. Ο έλεγχος του Δικαστηρίου, προκειμένου να προβεί στη σχετική διαταγή, αφορά ιδίως στο σύννομο της άρνησης του τηρούντος τα δημόσια βιβλία (Εφαθ 2792/1994 Αρμ 1995.160). Εφόσον η αίτηση κριθεί παραδεκτή και βάσιμη, το Δικαστήριο δεν έχει διακριτική ευχέρεια, αλλά δέσμια αρμοδιότητα να διατάξει την αρνούμενη υπηρεσία να πραγματοποιήσει την εκκρεμή καταχώρηση ή να χορηγήσει το αιτούμενο πιστοποιητικό (ΜΠΘεσ 47638/2007, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΜΠΘεσ 37789/2008 Αρμ 2009, τ. ΞΓ, σελ. 1356). Εξάλλου, από το συνδυασμό των διατάξεων των παραγράφων 1, 2 και 5 του άρθρου 15 του Ν.Δ/τος 3958/1959, που διατηρήθηκαν διαδοχικά έκτοτε σε ισχύ με τα άρθρα 3 του Α.Ν. 431/1968, 2 του Ν.666/1977, 11 του Ν. 944/1979 και 18 παρ. 1 του Ν. 1664/1986, την 131875/21-11-1988 Απόφαση του Υπουργού Γεωργίας (ΦΕΚ 882/Β78-12-1988), τον Ν.3174/2003, τον Ν. 3399/2005 προκύπτει ότι οι μεταβιβάσεις γεωργικών κλήρων, που πραγματοποιήθηκαν με πράξεις εν ζωή κατά παράβαση διατάξεων της αγροτικής νομοθεσίας για τους περιορισμούς μεταβιβάσεως των κλήρων αυτών, επικυρώνονται αφενός από τη δημοσίευση του προαναφερόμενου νομοθετικού διατάγματος, (3458/1959), εφόσον έγιναν με δημόσιο έγγραφο και αφετέρου από τη δημοσίευση της επικυρωτικής απόφασης του κατά τόπον αρμοδίου Ειρηνοδίκη, η οποία μετά την τελεσιδικία της, αποτελεί τίτλο κυριότητας υποκείμενο σε μεταγραφή, εφόσον έγιναν με ιδιωτικό έγγραφο, που φέρει βέβαιη χρονολογία. Η επικύρωση ανατρέχει στο χρόνο καταρτίσεως των αναφερομένων

(ανώμαλων) δικαιοπραξιών, η νομή του κλήρου ανήκει έκτοτε στον αποκτώντα, ο δε κληρούχος δεν μπορεί να επικαλεσθεί υπέρ αυτού την από το άρθρο 79 παράγραφο 2 του Αγροτικού Κώδικα αναγνωριζόμενη καλόπιστη νομή επί του κλήρου και θεραπεύει μόνο τις απαγορεύσεις των μεταβιβάσεων αυτών, και όχι τις από τον Αστικό Κώδικα ακυρότητες ή άλλες. Συνεπώς, προκειμένου περί μεταβίβασης της κυριότητας αγροτικού κλήρου, η οποία έγινε κατά παράβαση το μεν των ανωτέρω διατάξεων του Αγροτικού Κώδικα, το δε των αναγκαστικού δικαίου διατάξεων των άρθρων 369 και 1192 επ. Α.Κ., δηλαδή με ιδιωτικό έγγραφο και όχι με συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγραφή αυτού, η απόφαση του Ειρηνοδίκη, με την οποία επικυρώνεται η εν λόγω μεταβίβαση, θεραπεύει μόνο τις θεσπιζόμενες από τον Αγροτικό Κώδικα όχι, όμως και τις πέραν τούτων λοιπές ακυρότητες, όπως την ακυρότητα από την έλλειψη της κυριότητας του πωλητή επί του μεταβιβασθέντος ακινήτου ή από την έλλειψη αφενός μεν του νομίμου τίτλου (συμβολαιογραφικού εγγράφου), αφετέρου δε της μεταγραφής του και ως εκ τούτου η επικύρωση δεν συνεπάγεται τη μεταβίβαση έκτοτε κατά τρόπο παράγωγο της κυριότητας του γεωργικού κλήρου και δεν καθιστά το ιδιωτικό αυτό έγγραφο νόμιμο τίτλο για την αφετηρίαση της χρησικτησίας, αλλά προσδίδει όμως στην άσκηση νομής με βάση αυτό στον κλήρο από τον αποκτώντα το χαρακτήρα της καλόπιστα ασκούμενης νομής. Μεταξύ των ακυροτήτων που επικυρώνονται περιλαμβάνονται και εκείνες που προέρχονται από τον περιορισμό της μη κατάτμησης ακεραίων τεμαχίων της οριστικής διανομής. Επομένως μια τέτοια συμβολαιογραφική πράξη που έγινε κατά παράβαση της παρ. 1 του άρθρου 1 του ΑΝ 431/1968 και οδηγεί σε κατάτμηση του κληροτεμαχίου είναι έγκυρη κατ' εφαρμογή των παραπάνω διατάξεων, για την κτήση της κυριότητας με παράγωγο τρόπο, μπορεί δε να αποτελέσει και νομιζόμενο τίτλο για την απόκτηση της κυριότητας με τακτική χρησικτησία, εφ' όσον συντρέχουν και οι λοιπές προϋποθέσεις σύμφωνα με όσα προαναφέρθηκαν, ακόμα και αν οδηγεί σε κατάτμηση του κληροτεμαχίου. Περαιτέρω στο άρθρο 31 του Ν.4061/2012 ορίζεται ότι "οι διατάξεις του άρθρου 15 του Ν.Δ/τος 3958/1959 εφαρμόζονται σε μεταβιβάσεις γεωργικών κληρών ή οικοπέδων που έγιναν μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος νόμου". Εξάλλου από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1033, 1192, 1198 ΑΚ προκύπτει ότι η κυριότητα αποκτάται με παράγωγο τρόπο δηλαδή με σύμβαση, που καταρτίζεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο, το οποίο πρέπει να μεταγράφει. Για τη μεταβίβαση με παράγωγο τρόπο της κυριότητας του ακινήτου αποτελεί προϋπόθεση να ήταν κύριος εκείνος που συμφώνησε τη μεταβίβασή της (ΑΠ 181/2017 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ). Τέλος, κατά την πρώτη παράγραφο της διατάξεως του άρθρου 83 Ν.4495/2017 «Σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή περιλαμβανομένης και της δωρεάς αιτία θανάτου, που

συντάσσεται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο ή και σε ακίνητο χωρίς κτίσμα, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού. Η ως άνω υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και η βεβαίωση του μηχανικού απαιτείται και για την μεταγραφή τελεσίδικης δικαστικής απόφασης επί αναγνωριστικής αγωγής της κυριότητας του ακινήτου και για τη μεταγραφή των πρακτικών δικαστικού ή εξωδικαστικού συμβιβασμού με τα οποία αναγνωρίζεται η κυριότητα επί ακινήτου».

Εν προκειμένω, με την υπό κρίση αίτηση, οι αιτούντες ζητούν να υποχρεωθεί η κα Υποθηκοφύλακας Κιλκίς να προβεί στην καταχώρηση στα οικεία βιβλία του Υποθηκοφυλακείου, της με αριθμό 571/2017 τελεσίδικης απόφασης του Ειρηνοδικείου Κιλκίς. Με το περιεχόμενο αυτό και αίτημα η υπό κρίση αίτηση παραδεκτώς και αρμοδίως εισάγεται για να συζητηθεί ενώπιον αυτού του Δικαστηρίου κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας (ΚΠολΔ 739, 740 παρ. 1, όπως αυτό ισχύει σήμερα και ειδικότερα από την 16^η.1.2017, μετά την τελευταία τροποποίηση με τις παραγράφους 1 και 4 του άρθρου 117 του Ν. 4446/2016-ΦΕΚ 240^Α), είναι δε νόμιμη, στηριζόμενη στη διάταξη του άρθρου 791 ΚΠολΔ καθώς και στις αναφερόμενες στην ανωτέρω μείζονα σκέψη διατάξεις. Πρέπει, επομένως να ερευνηθεί περαιτέρω και ως προς την ουσιαστική βασιμότητά της.

Από όλα τα έγγραφα που νομίμως προσκομίζονται, αποδείχθηκαν, τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: την 20^η.12.2017 κατατέθηκε στο Υποθηκοφυλακείο Κιλκίς η με αριθμό εισερχομένων 177/2.2.2018 αίτηση του Κοσμά Μηττάκου του Αναστασίου και της Φωτεινής κλπ, δυνάμει των οποίων ζητήθηκε, νομίμως η μεταγραφή της με αριθμό 571/2017 τελεσίδικης απόφασης του ενταύθα Ειρηνοδικείου (εκδοθείσα κατά την Εκουσία Δικαιοδοσία), με αντικείμενο την επικύρωση του από 12.5.1988 ιδιωτικού συμφωνητικού δωρεάς, ως ανώμαλης δικαιοπραξίας μεταβίβασης των εξής ακινήτων: α) αναφορικά με τον πρώτο των αιτούντων, i) του με αριθμό 250 α' αυτοτελούς και διαιρετού τμήματος, έκτασης 571,34 τ.μ από το με αριθμό 250 οικόπεδο, συνολικής έκτασης 715,00 τ.μ, που βρίσκεται στο 33^ο Ο.Τ του συνοικισμού «Νέο Γυναικόκαστρο» του Ν. Κιλκίς και συνορεύει (το τμήμα) σε πλευρά 15,04 γρ.μ με δρόμο, σε πλευρά 33,07 γρ.μ με δρόμο, σε πλευρά 21,54 γρ.μ με το με αριθμό 255 οικόπεδο, με το με αριθμό 249 οικόπεδο και σε δύο πλευρές με το υπόλοιπο με αριθμό 250 β' τμήμα του ιδίου με αριθμό 250 οικοπέδου, εντός του οποίου είναι χτισμένη προ του έτους 1971 οικία, εμβαδού 80,00 τ.μ περίπου και αποθήκη χτισμένη το έτος 1971, εμβαδού 84,00 τ.μ περίπου, το οποίο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, βάσει των κείμενων πολεοδομικών διατάξεων, ii) του με αριθμό 882 α' αυτοτελούς και διαιρετού τμήματος αγρού, έκτασης 22.600,00 τ.μ από το με αριθμό 882 αγροτεμάχιο ,Γ' κατηγορίας

και συνολικής έκτασης 27.563,00 τ.μ που βρίσκεται στο αγρόκτημα «Νέο Γυναικόκαστρο» Ν. Κιλκίς και συνορεύει με αγροτικό δρόμο, με όρια αγροκτήματος Κάτω Αποστόλων, με το με αριθμό 880 αγροτεμάχιο και με το με αριθμό 882 β' υπόλοιπο τμήμα του ιδίου με αριθμό 882 αγροτεμαχίου έως της συμπληρώσεως της έκτασης των 22.600,00 τ.μ και iii) του με αριθμό 27 αγροτεμαχίου, Δ' κατηγορίας και συνολικής έκτασης 18.037,00 τ.μ που βρίσκεται στο αγρόκτημα «Νέο Γυναικόκαστρο» του Ν. Κιλκίς και συνορεύει σε πλευρά 184,00 γρ.μ με το με αριθμό 25 αγροτεμάχιο, σε πλευρά 98,02 γρ.μ με τα με αριθμούς 29 β' και 29 α' αγροτεμάχια, σε πλευρά 98,02 γρ.μ με αγροτικό δρόμο και β) αναφορικά με τον δεύτερο των αιτούντων α) του με αριθμό 250 β' αυτοτελούς και και διαιρετού τμήματος, έκτασης 143,66 τ.μ από το με αριθμό 250 οικόπεδο, συνολικής έκτασης 715,00 τ.μ που βρίσκεται στο 33ο Ο.Τ. του συνοικισμού «Νέο Γυναικόκαστρο» Ν. Κιλκίς και συνορεύει (το τμήμα) σε πλευρά 6,50 γρ.μ με δρόμο, με το με αριθμό 249 οικόπεδο και σε δύο πλευρές με το με αριθμό 250 α' υπόλοιπο τμήμα του ιδίου με αριθμό 250 οικόπεδου, εντός του οποίου είναι χτισμένη προ του έτους 1960 αποθήκη, εμβαδού 50,00 τ.μ περίπου, το οποίο προσαρτάται στο με αριθμό 249 οικόπεδο, εμβαδού 664,00 τ.μ ώστε να καθίσταται άρτιο και οικοδομήσιμο, βάσει των κείμενων πολεοδομικών διατάξεων και ii) του με αριθμό 157 αγροτεμαχίου, Δ' κατηγορίας και συνολικής έκτασης 14.429,00 τ.μ, που βρίσκεται στο αγρόκτημα «Νέο Γυναικόκαστρο» Ν. Κιλκίς και συνορεύει σε πλευρά 71,08 γρ.μ με αγροτικό δρόμο, σε πλευρά 203,00 γρ.μ με το με αριθμό 156 αγροτεμάχιο, σε πλευρά 71,08 γρ.μ με τα με αριθμούς 247 και 248 αγροτεμάχια και σε πλευρά 203,00 γρ.μ με το με αριθμό 754 αγροτεμάχιο. Η προρρηθείσα απόφαση του ενταύθα Ειρηνοδικείου, όπως αποδεικνύεται από το με αριθμό 915/24.4.2018 πιστοποιητικό περί μη ασκήσεως τακτικού ή εκτάκτου ενδίκου μέσου της γραμματέως του Ειρηνοδικείου Κιλκίς, είχε καταστεί τελεσίδικη, ήδη, κατά την ημεροχρονολογία κατάθεσης της ανωτέρω αίτησης μεταγραφής την 2^η.2.2018 (βλ. και με τη με αριθμό 5347Ε'/21.11.2017 έκθεση επίδοσης της προρρηθείσας αποφάσεως, του δικαστικού επιμελητή του Εφετείου Θεσσαλονίκης, Κων/νου Μαχαίρα, προς την Αναστασία Μηττάκου, καθ' ης η αίτηση επί της οποίας εξεδόθη η ανωτέρω επίμαχη απόφαση). Ωστόσο η αρμόδια Υποθηκοφύλακας Κιλκίς αρνήθηκε τη μεταγραφή της ανωτέρω απόφασης, εκδίδοντας την αντίστοιχη από 2.2.2018 Άρνηση Εγγραφής, με το σκεπτικό ότι η εν λόγω απόφαση με αντικείμενο την επικύρωση ανωμάλων δικαιοπρασιών, παρά το γεγονός ότι δεν διαλαμβάνεται ρητά στο Ν.4495/2017, ως υποχρεωτικώς συνοδευόμενη από τις εκεί αναφερόμενες βεβαιώσεις προκειμένου να μεταγραφεί, καταλαμβάνεται από το πνεύμα του Νόμου το οποίο, αποβλέπει, κατά τη γνώμη της, στην ολική ρύθμιση των πολεοδομικών παραβάσεων επί μεταβιβαζόμενων

ακινήτων, ανεξαρτήτως της αιτίας και του τρόπου της μεταβίβασης της κυριότητας, χωρίς εξαιρέσεις. Επομένως οι αιτούντες έχουν έννομο συμφέρον να ζητήσουν να αναγκαστεί η κα Υποθηκοφύλακας Κιλκίς να προβεί στις αντίστοιχες μεταγραφές. Δοθέντος ότι η απόφαση του αρμοδίου Ειρηνοδίκη που επικυρώνει μια ανώμαλη δικαιοπραξία, ως εν προκειμένω, δεν αποτελεί απόφαση αναγνωριστική της κυριότητας ακινήτου εκδιδόμενη επί αναγνωριστικής της κυριότητας αγωγής και ως εκ τούτου, δεν καταλαμβάνεται από τη ρύθμιση του Ν.4495/2017 που επιτάσσει την, προκειμένου περί μεταγραφής, επισύναψη βεβαιώσεως μηχανικού και υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη, αλλά αποτελεί διαπλαστική δικαστική απόφαση εκδιδόμενη κατά τη διαδικασία της εκουσίας δικαιοδοσίας και επί αντίστοιχης αιτήσεως, με έννομες συνέπειες τις περιγραφόμενες στη νομική σκέψη που προηγήθηκε. Ανεξαρτήτως της ορθότητας, της διαλαμβανόμενης στην προκείμενη απόφαση κρίσης περί μεταβίβασης της κυριότητας των επίμαχων ακινήτων στους αιτούντες. Εξάλλου ως προς την κρινόμενη άρνηση της κας Υποθηκοφύλακα να τη μεταγράψει, η έρευνα του παρόντος Δικαστηρίου περιορίζεται μόνο ως προς τη διαλαμβανόμενη, στην από 2.2.2018 Άρνηση Εγγραφής, αιτιολογία απόρριψης μεταγραφής της κας Υποθηκοφύλακα Κιλκίς. Ως εκ τούτων και σύμφωνα με τη νομική σκέψη που προηγήθηκε, πρέπει να γίνει δεκτή η κρινόμενη αίτηση ως βάσιμη και από ουσιαστική άποψη, κατά τα οριζόμενα στο διατακτικό της παρούσας.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

ΔΙΚΑΖΕΙ με παρόντες τους αιτούντες.

ΔΕΧΕΤΑΙ την αίτηση.

ΔΙΑΤΑΣΣΕΙ να υποχρεωθεί η κα Υποθηκοφύλακας Κιλκίς στην καταχώρηση στα οικεία βιβλία του Υποθηκοφυλακείου της με αριθμό 571/2017 τελεσίδικης απόφασης του Ειρηνοδικείου Κιλκίς (εκδοθείσα κατά την Εκουσία Δικαιοδοσία), με αντικείμενο την επικύρωση ανωμάτων δικαιοπραξιών των εξής ακινήτων: α) αναφορικά με τον πρώτο των αιτούντων, Κοσμά Μηττάκο του Αναστασίου και της Φωτεινής ι) του με αριθμό 250 α' αυτοτελούς και διαιρετού τμήματος, έκτασης 571,34 τ.μ από το με αριθμό 250 οικοπέδο, συνολικής έκτασης 715,00 τ.μ, που βρίσκεται στο 33° Ο.Τ του συναικισμού «Νέο Γυναικόκαστρο» του Ν. Κιλκίς και συνορεύει (το τμήμα) σε πλευρά 15,04 γρ.μ με δρόμο, σε πλευρά 33,07 γρ.μ με δρόμο, σε πλευρά 21,54 γρ.μ με το με αριθμό 255 οικόπεδο, με το με αριθμό 249 οικόπεδο και σε δύο πλευρές με το υπόλοιπο με αριθμό 250 β' τμήμα του ιδίου με αριθμό 250 οικοπέδου, εντός του οποίου είναι χτισμένη προ του έτους 1971 οικία,

εμβαδού 80,00 τ.μ περίπου και αποθήκη χτισμένη το έτος 1971, εμβαδού 84,00 τ.μ περίπου, το οποίο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, βάσει των κείμενων πολεοδομικών διατάξεων, ii) του με αριθμό 882 α' αυτοτελούς και διαιρετού τμήματος αγρού, έκτασης 22.600,00 τ.μ από το με αριθμό 882 αγροτεμάχιο, Γ' κατηγορίας και συνολικής έκτασης 27.563,00 τ.μ που βρίσκεται στο αγρόκτημα «Νέο Γυναικόκαστρο» Ν. Κιλκίς και συνορεύει με αγροτικό δρόμο, με όρια αγροκτήματος Κάτω Αποστόλων, με το με αριθμό 880 αγροτεμάχιο και με το με αριθμό 882 β' υπόλοιπο τμήμα του ιδίου με αριθμό 882 αγροτεμαχίου έως της συμπληρώσεως της έκτασης των 22.600,00 τ.μ και iii) του με αριθμό 27 αγροτεμαχίου, Δ' κατηγορίας και συνολικής έκτασης 18.037,00 τ.μ που βρίσκεται στο αγρόκτημα «Νέο Γυναικόκαστρο» του Ν. Κιλκίς και συνορεύει σε πλευρά 184,00 γρ.μ με το με αριθμό 25 αγροτεμάχιο, σε πλευρά 98,02 γρ.μ με τα με αριθμούς 29 β' και 29 α' αγροτεμάχια, σε πλευρά 98,02 γρ.μ με αγροτικό δρόμο και β) αναφορικά με τον δεύτερο των αιτούντων, Θεόδωρο Μηττάκο του Αναστασίου και της Φωτεινής i) του με αριθμό 250 β' αυτοτελούς και διαιρετού τμήματος, έκτασης 143,66 τ.μ από το με αριθμό 250 οικόπεδο, συνολικής έκτασης 715,00 τ.μ που βρίσκεται στο 33ο Ο.Τ. του συνοικισμού «Νέο Γυναικόκαστρο» Ν. Κιλκίς και συνορεύει (το τμήμα) σε πλευρά 6,50 γρ.μ με δρόμο, με το με αριθμό 249 οικόπεδο και σε δύο πλευρές με το με αριθμό 250 α' υπόλοιπο τμήμα του ιδίου με αριθμό 250 οικόπεδου, εντός του οποίου είναι χτισμένη προ του έτους 1960 αποθήκη, εμβαδού 50,00 τ.μ περίπου, το οποίο προσαρτάται στο με αριθμό 249 οικόπεδο, εμβαδού 664,00 τ.μ ώστε να καθίσταται άρτιο και οικοδομήσιμο, βάσει των κείμενων πολεοδομικών διατάξεων και ii) του με αριθμό 157 αγροτεμαχίου, Δ' κατηγορίας και συνολικής έκτασης 14.429,00 τ.μ, που βρίσκεται στο αγρόκτημα «Νέο Γυναικόκαστρο» Ν. Κιλκίς και συνορεύει σε πλευρά 71,08 γρ.μ με αγροτικό δρόμο, σε πλευρά 203,00 γρ.μ με το με αριθμό 156 αγροτεμάχιο, σε πλευρά 71,08 γρ.μ με τα με αριθμούς 247 και 248 αγροτεμάχια και σε πλευρά 203,00 γρ.μ με το με αριθμό 754 αγροτεμάχιο, χωρίς τις αναφερόμενες στο Ν.4495/2017 βεβαίωση μηχανικού και υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη. ΚΡΙΘΗΚΕ, αποφασίστηκε και δημοσιεύθηκε σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριό του, στο Κιλκίς την 15^η Μαΐου 2018.

Η ΔΙΚΑΣΤΗΣ

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

