

Αντιρρήσεις κατά πράξης προϊσταμένου Κτηματολογικού Γραφείου ( άρθρο 16 παρ. 5 Ν. 2664/1998 ) . Η πράξη εφαρμογής ( και η διορθωτική) αποτελεί εκτελεστική ατομική διοικητική πράξη και μετά την έναρξη του κτηματολογίου οι ως άνω πράξεις καταχωρούνται πλέον από τους προϊστάμενους των Κτηματολογικών Γραφείων στα κτηματολογικά φύλλα. Ειδικότερα, κατ` άρθρο 12 & 1 περ.β` του Ν. 2664/1998 στα κτηματολογικά φύλλα ο εκάστοτε Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου υποχρεούται να καταχωρίσει τις πράξεις εφαρμογής ρυθμιστικών και πολεοδομικών σχεδίων και μελετών. Άλλωστε, κατά τις διατάξεις του Ν. 1337/1983 με την κύρωση της πράξης εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης οριστικοποιούνται οι αναφερόμενες σε αυτήν εδαφικές μεταβολές σε συσχέτισμό με τους φερόμενους ιδιοκτήτες τους, οι οποίοι από την μεταγραφή της αποκτούν με πρωτότυπο τρόπο κυριότητα επί των αναγραφόμενων σε αυτήν ιδιοκτησιών, υπό την προϋπόθεση όμως ότι είναι οι πραγματικοί κύριοι των ακινήτων που αποτέλεσαν την βάση διαμόρφωσής τους

Αριθμός απόφασης: 5201/2020

ΤΟ ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ  
ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΟΥΣΙΑΣ ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑΣ

ΣΥΓΚΡΟΤΗΘΗΚΕ από την Αναπληρώτρια Κτηματολογική Δικαστή, Αλεξάνδρα Τράκα, Πρωτόδικη, που ορίσθηκε με την υπ' αρ. 37/2019 απόφαση του Τριμελούς Συμβουλίου Διεύθυνσης του Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης και τη Γραμματέα Αναστασία Τσερτσόγλου.

ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕ δημόσια στο ακροατήριό του την 17η Δεκεμβρίου 2019, για να δικάσει τη με γενικό αριθμό κατάθεσης 15408/2019 και ειδικό αριθμό κατάθεσης 12850/2019 αίτηση, με αντικείμενο κτηματολογική διαφορά.

ΑΙΤΟΥΝΤΕΣ: 1) ..... και της ....., κάτοικος .... Θεσσαλονίκης, οδός ....., με Α.Φ.Μ. ...., 2) ..... και της ....., κάτοικος Θεσσαλονίκης, οδός ....., με Α.Φ.Μ. ...., οι οποίοι παραστάθηκαν, ο μὲν πρώτος διὰ ο δε δεύτερος μετά του πληρεξούσιου δικηγόρου τους, Γεωργίου Μαγουλά (Α.Μ./Δ.Σ.Θ: 1261), ο οποίος κατέθεσε προτάσεις.

ΚΑΤΑ ΤΗ ΣΥΖΗΤΗΣΗ ΤΗΣ ΥΠΟΘΕΣΗΣ ο πληρεξούσιος δικηγόρος των αιτούντων ζήτησε να γίνουν δεκτά όσα αναφέρονται στα πρακτικά δημόσιας συνεδρίασης του δικαστηρίου τούτου και στις έγγραφες προτάσεις που κατέθεσε.

ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ  
ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ

Σύμφωνα με το άρθρο 16 § 1 του Ν. 2664/1998, ο διενεργούμενος στο Κτηματολογικό Γραφείο έλεγχος κάθε αίτησης και των συνυποβαλλόμενων δικαιολογητικών είναι έλεγχος νομιμότητας. Κατ' αυτόν ελέγχεται ιδίως α) εάν το κτηματολογικό γραφείο είναι αρμόδιο κατά τόπο, β) αν το δικαίωμα στο οποίο αφορά η αίτηση και η πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση στα κτηματολογικά φύλλα, περιλαμβάνεται μεταξύ εκείνων των οποίων ο νόμος επιτάσσει την καταχώριση, γ) αν για την πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση συντρέχουν όλες οι απαιτούμενες από το νόμο προϋποθέσεις για την επέλευση των έννομων αποτελεσμάτων της, δ) εάν για την πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση συνυποβάλλονται με την αίτηση, με πληρότητα και ακρίβεια, τα αναφερόμενα στο άρθρο 14 δικαιολογητικά, ε) αν το πρόσωπο, το οποίο προβαίνει σε εκποίηση ή του οποίου το δικαίωμα επιδιώκεται να επιβαρυνθεί ή να δεσμευτεί, αναγράφεται στο κτηματολογικό φύλλο ως δικαιούχος, στ) αν ο εμφανιζόμενος κατά την υποβολή της αιτήσεως ως πληρεξούσιος, νόμιμος αντιπρόσωπος ή εκπρόσωπος νομικού προσώπου, νομιμοποιείται να προβεί

στη ζητούμενη καταχώριση. Σύμφωνα δε με την εισηγητική έκθεση του ως άνω νόμου, με το άρθρο 16 ειδικεύεται η κατά τα άρθρα 2 αρ. 2 αρχή του ελέγχου της νομιμότητας των τίτλων και λοιπών αναγκαίων στοιχείων για την αποδοχή της αίτησης εγγραφής στα κτηματολογικά βιβλία. Η αρχή αυτή αποτελεί το προαπαιτούμενο για το κατά το άρθρο 13 τεκμήριο ορθότητας των κτηματολογικών εγγραφών. Για αυτό και ο έλεγχος της νομιμότητας, που εκτείνεται σε ό,τι αναγράφεται στην προπαρατεθείσα διάταξη, δεν είναι μόνο τυπικός. Είναι έλεγχος της «καταλληλότητας» της εγγραπτέας πράξης, με την έννοια του ελέγχου της συνδρομής των νόμιμων προϋποθέσεων για την επέλευση της επιδιωκόμενης με αυτήν μεταβολής. Εννοείται, όμως, ότι ο έλεγχος αυτός, που ενεργεί ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου, οι εξουσίες του οποίου σαφώς είναι ευρύτερες και ουσιαστικότερες αυτών του Υποθηκοφύλακα, περιορίζονται στις μεταγενέστερες εγγραφές και όχι στις αρχικές. Εξάλλου, ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου δεν μπορεί να ελέγχει την ορθότητα του εκδοθέντος από τον ΟΚΧΕ κτηματολογικού φύλλου (ΜΠρθες 4308/2009 Αρμ 2009. 1672, ΜΠρθες 1483/2006 Αρμ 2007. 47). Από τα ανωτέρω συνάγεται ότι ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου δεν μπορεί να επεκτείνει τον έλεγχο που διενεργεί σε προηγούμενες εγγραφές στο υποθηκοφυλακείο ή σε εξέταση και συσχετισμό μεταγεγραμμένων τίτλων, διότι δεν του δίνει ο νόμος σχετικό δικαίωμα (ΜΠρθες 12784/2015 ΤΝΠ Νόμος). Άλλωστε, κατ' άρθρο 16§5 του Ν. 2664/1998 ορίζεται ότι κατά της αρνητικής απόφασης του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου, καθώς και της εξάλειψης καταχώρισης, ο αιτών δικαιούται να προβάλλει αντιρρήσεις. Κατά της απόφασης του Προϊσταμένου, θετικής ή αρνητικής, μπορεί και κάθε τρίτος, που έχει έννομο συμφέρον, να προβάλλει αντιρρήσεις. Οι αντιρρήσεις υποβάλλονται με αίτηση ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή και εγγράφονται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου. Ο Κτηματολογικός Δικαστής, που δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, ελέγχει αν η αντίρρηση έχει εγγραφεί στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου και σε αρνητική περίπτωση την απορρίπτει ως απαράδεκτη. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις των §§2, 4 και 5 του άρθρου 791 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας. Τέλος, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 12§7 Ν. 1337/1983, όπως ισχύει, μεταξύ των πράξεων που μεταγράφονται είναι και η πράξη εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης, η οποία κυρώνεται με απόφαση του νομάρχη. Η μεταγραφή της κυρωθείσας με απόφαση του νομάρχη πράξης εφαρμογής αρχικά διενεργείται από τον υποθηκοφύλακα και καταχωρείτο στις μερίδες των ιδιοκτητών ακινήτων που αναφέρονται σε αυτή, ενώ κατά την υπ' αριθμόν 48166/2856/30.6.1988 Κ.Υ.Α. των Υπουργών Δικαιοσύνης και Π.Ε.Χ.Δ.Ε., η οποία δημοσιεύθηκε στο υπ' αριθμόν Φ.Ε.Κ. Β' 453, ο υποθηκοφύλακας δικαιούται να αρνηθεί να ενημερώσει τη μερίδα αναφερόμενου στην πράξη εφαρμογής ιδιοκτήτη, μόνο στην περίπτωση που ο τελευταίος αναφέρεται με ελλιπή στοιχεία, καθώς έτσι δημιουργείται σύγχυση ως προς την ταυτότητα του ή όταν στην πράξη αναφέρονται ιδιοκτησίες αγνώστων ιδιοκτητών. Δόγω δε του ότι η πράξη εφαρμογής αποτελεί εκτελεστή ατομική διοικητική πράξη, η οποία εκδίδεται κατά την περιγραφόμενη στις ανωτέρω εκτιθέμενες διατάξεις ειδική διοικητική διαδικασία, μετά την έκδοσή της περιβάλλεται με το λεγόμενο τεκμήριο της νομιμότητας και υποχρεώνει τον διοικούμενο και την διοίκηση. Μετά την έναρξη του κτηματολογίου οι ως άνω πράξεις καταχωρούνται πλέον από τους προϊστάμενους των Κτηματολογικών Γραφείων στα κτηματολογικά φύλλα, ειδικότερα, κατ' άρθρο 12§ 1 περ.β' του Ν. 2664/1998 στα κτηματολογικά φύλλα ο εκάστοτε Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου υποχρεούται να καταχωρίσει τις πράξεις εφαρμογής ρυθμιστικών και πολεοδομικών σχεδίων και μελετών ή μεταφοράς συντελεστή δόμησης, καθώς και οι τυχόν ανακλητικές αυτών διοικητικές πράξεις στα οικεία κτηματολογικά φύλλα των επηρεαζόμενων ακινήτων (ΜΠρθες 9002/2016, ΜΠρΑθ 506/2011, ΜΠρθες 8590/2006 όλες δημ. στην ΤΝΠ Νόμος), κατά δε την κρίση του παρόντος Δικαστηρίου για την ταυτότητα του νομικού λόγου κατά τα ως άνω καταχωρούνται και οι διορθωτικές της πράξης εφαρμογής πράξεις. Άλλωστε, κατά τις διατάξεις του Ν. 1337/1983

με την κύρωση της πράξης εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης οριστικοποιούνται οι αναφερόμενες σε αυτήν εδαφικές μεταβολές σε συσχετισμό με τους φερόμενους ιδιοκτήτες τους, οι οποίοι από την μεταγραφή της αποκτούν με πρωτότυπο τρόπο κυριότητα επί των αναγραφόμενων σε αυτήν ιδιοκτησιών, υπό την προϋπόθεση όμως ότι είναι οι πραγματικοί κύριοι των ακινήτων που αποτέλεσαν την βάση διαμόρφωσής τους (Ι.Χορομίδα Αναγκαστικές Απαλλοτριώσεις σελ.1329). Αυτό συνεπάγεται ότι ναι μεν, με την κύρωση της πράξης εφαρμογής αποκτά ο αναγραφόμενος στον σχετικό πίνακα την κυριότητα της ιδιοκτησίας με πρωτότυπο τρόπο, πλην όμως υπό την προϋπόθεση ότι είναι και κύριος του ακινήτου, προϋπόθεση η οποία ανατρέχει στο χρόνο σύνταξης της αρχικής πράξης εφαρμογής. Κατά δε την τυχόν σύνταξη διορθωτικής πράξης εφαρμογής λαμβάνεται υπόψη η πραγματική και νομική κατάσταση που είχαν οι ιδιοκτησίες κατά το χρόνο σύνταξης της αρχικής πράξης (ΔΠρΗρ 500/2011 ΝΟΜΟΣ).

Στην προκειμένη περίπτωση με την κρινόμενη αίτηση τους, οι αιτούντες εκθέτουν ότι με την υπ' αριθμόν 69 Πράξη Εφαρμογής πολεοδομικής επέκτασης του ρυμοτομικού σχεδίου του Δημοτικού Διαμερίσματος Θέρμης του Δήμου ....., που κυρώθηκε με την υπ' αριθμ. 29/59151/14.12.2005 Απόφαση του Αντινομάρχη Θεσσαλονίκης, και τροποποιήθηκε με την υπ' αριθμ. 69/ΔΘ/28 διορθωτική πράξη αυτής που κυρώθηκε με την υπ' αριθμ. πρωτ. ..../17.11.2014 Απόφαση του Περιφερειάρχη Κεντρικής Μακεδονίας, αποδόθηκαν σε αυτούς τα αναφερόμενα στην αίτηση ποσοστά συγκυριότητας επί των οικοπέδων με στοιχεία 02N του Ο.Τ. Γ710, εμβαδού 2.219,83 τ.μ. και 01N του Ο.Τ. Γ575, εμβαδού 1.243,41 τ.μ., ότι τα ανωτέρω οικοπέδα καταχωρήθηκαν στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριάς με ΚΑΕΚ ..... και .... αντίστοιχα, στα κτηματολογικά φύλλα των οποίων έχει καταχωρηθεί η με αριθμό .. Πράξη Εφαρμογής ως μεταγενέστερη εγγραφή, με δικαιούχο κυριότητας 'άγνωστο', ενώ δεν καταχωρήθηκε η διορθωτική αυτής πράξη. Εκθέτουν περαιτέρω ότι υπέβαλαν τις υπ αριθμ. πρωτ. ..../07.06.2019 και ..../07.06.2019 αιτήσεις τους ενώπιον της Προϊσταμένης του οικείου Κτηματολογικού Γραφείου, με τις οποίες ζήτησαν την καταχώριση της με αριθμό ..... διορθωτικής πράξης, πλην όμως αυτή απέρριψε τις αιτήσεις τους με τις από 13.06.2019 δύο (2) πράξεις απόρριψης. Με βάση το ιστορικό αυτό, οι αιτούντες αρνούμενοι τη νομιμότητα των απορριπτικών πράξεων, ζητούν να υποχρεωθεί η Προϊσταμένη του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριάς να καταχωρίσει την υπ' αριθμ. .... διορθωτική πράξη της υπ' αριθμ. ... Πράξης Εφαρμογής στα κτηματολογικά φύλλα των ακινήτων με ΚΑΕΚ ..... και ..... Με το περιεχόμενο αυτό η κρινόμενη αίτηση αρμοδίως καθ' ύλη και κατά τόπο φέρεται προς συζήτηση ενώπιον του Δικαστηρίου αυτού κατά την διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας σύμφωνα με τα άρθρα 12 περ. β' και 16§5 του Ν. 2664/1998 και 739επ ΚΠολΔ, και για το παραδεκτό της εγγράφηκε στα οικεία κτηματολογικά φύλλα. Είναι δε ορισμένη και είναι νόμιμη, στηριζόμενη στις διατάξεις των άρθρων 16§5 του Ν. 2664/1998 και 746 ΚΠολΔ, όπως ισχύουν και των άρθρων 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9 και 12 του Ν. 1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις». Ας σημειωθεί ότι δεν προβλέπεται προθεσμία εντός της οποίας πρέπει να ασκηθούν οι αντιρρήσεις ενώπιον του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου (ΜΠρΑΘ 2222/2018, ΤΝΠ Νόμος, ΜΠρΚιλ 84/2014, ΤΝΠ Νόμος, ΜΠρΘες 548/2014, ΤΝΠ Ισοκράτης, ΜΠρΑΘ 506/2011, ΤΝΠ Νόμος). Πρέπει επομένως να ερευνηθεί περαιτέρω κατ' ουσίαν.

Από το σύνολο των εγγράφων που ο αιτών νόμιμα επικαλείται και προσκομίζει, αποδείχθηκαν τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: Δυνάμει του υπ' αριθμ. ..../1979 συμβολαίου αγοράς της Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης ....., που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης, ο ..... (1<sup>ο</sup>5 αιτών) απέκτησε την

κυριότητα, κατά ποσοστό 25% εξ αδιαιρέτου, ενός τμήματος αγροτεμαχίου με αριθμό .....

της οριστικής διανομής του αγροκτήματος .... εμβαδού 27.800 τ.μ.. Ακολούθως δυνάμει του υπ' αριθμ. ..../1994 συμβολαίου αγοράς της ίδιας Συμβολαιογράφου, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Καλαμαριάς, ο ανωτέρω απέκτησε την κυριότητα του ως άνω ακινήτου κατά ποσοστό 25% εξ αδιαιρέτου, ενώ με το ίδιο ως άνω συμβόλαιο ο ..... (2<sup>ο</sup> αιτών) απέκτησε το υπόλοιπο 50% εξ αδιαιρέτου του παραπάνω ακινήτου. Για τη δημιουργία του ανισόπεδου κόμβου της .... με την Εθνική Οδό Θεσσαλονίκης-Πολυγύρου, τμήματα του ανωτέρω αγροτεμαχίου απαλλοτριώθηκαν, απέμεινε δε στην ιδιοκτησία των αιτούντων ακίνητο έκτασης 12.190,70 τ.μ. Ακολούθως, σε χρόνο μεταγενέστερο της έναρξης του Κτηματολογίου στην περιοχή του Δήμου ..... (06.12.2004), με την υπ' αριθμ. .... απόφαση του Αντινομάρχη Θεσσαλονίκης κυρώθηκε η υπ' αριθμ. .. Πράξη Εφαρμογής και, ακολούθως με την υπ' αριθμ. πρωτ. ..../17.11.2014 Απόφαση του Περιφερειάρχη Κεντρικής Μακεδονίας κυρώθηκε η υπ' αριθμ. .... διορθωτική πράξη της ως άνω πράξης εφαρμογής, δυνάμει της οποίας, αποδόθηκαν στους αιτούντες κατά ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου σε έκαστο δύο (2) νέα οικόπεδα ήτοι το με αριθμό 02N οικόπεδο στο Ο.Τ....., εμβαδού 2.219,83 τ.μ. με ΚΑΕΚ ..... και το με αριθμό .. οικόπεδο στο Ο.Τ.... εμβαδού 1.243,41 τ.μ., με ΚΑΕΚ ..... Όπως προκύπτει από τα προσκομιζόμενα από τους αιτούντες κτηματολογικά φύλλα των παραπάνω γεωτεμαχίων, δεν έχουν καταχωρηθεί σε αυτά η ως άνω διορθωτική πράξη της υπ' αριθμ. .. Πράξης Εφαρμογής. Για το λόγο αυτό οι αιτούντες υπέβαλαν τις υπ' αριθμ. πρωτ. ..../07.06.2019 και .../07.06.2019 αιτήσεις τους ενώπιον της Προϊσταμένης του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριάς, με τις οποίες ζήτησαν την καταχώριση της με αριθμό 69/ΔΘ/28 διορθωτικής πράξης, πλην όμως αυτή, με τις προσβαλλόμενες από 13.06.2019 δύο (2) πράξεις απόρριψης, αρνήθηκε να προβεί στην καταχώριση αυτής με την αιτιολογία ότι στα ακίνητα με ΚΑΕΚ ..... και ..... δεν εμφανίζονται πουθενά ως δικαιούχοι δικαιώματος κυριότητας οι αιτούντες με τη σημείωση ότι εκκρεμεί διορθωτική της πράξης εφαρμογής, αλλά ως δικαιούχος δικαιώματος κυριότητας εμφανίζεται «άγνωστος ιδιοκτήτης» και μάλιστα κατά ποσοστό 100%. Ωστόσο, σύμφωνα με τα παραπάνω, προκύπτει ότι η άρνηση της Προϊσταμένης του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριάς να καταχωρίσει την παραπάνω διορθωτική πράξη της υπ' αριθμ. ... Πράξης Εφαρμογής στα οικεία κτηματολογικά φύλλα των επίδικων ακινήτων, είναι μη νόμιμη και εσφαλμένη, αφού προβλήθηκε έναντι των αιτούντων καθ' υπέρβαση του διενεργούμενου κατ' άρθρο 16 του Ν. 2664/1998 ελέγχου νομιμότητας. Και τούτο διότι με την κύρωση της υπ' αριθμ. ..Πράξης Εφαρμογής και ακολούθως της υπό καταχώριση διορθωτικής πράξης αυτής, οι οποίες σημειωτέον έλαβαν χώρα μετά την έναρξη του Κτηματολογίου στην ανωτέρω περιοχή (06.12.2004), αποδόθηκαν στους αιτούντες κατά τα αναφερόμενα ποσοστά δύο (2) νέα οικόπεδα και, συνεπώς, έλαβε χώρα πρωτότυπος τρόπος κτήσεως κυριότητας επ' αυτών. Συνεπώς, κατά τον χρόνο έναρξης του Κτηματολογίου και τις πρώτες εγγραφές δεν ήταν δυνατό να εμφανίζονται οι αιτούντες ως δικαιούχοι δικαιώματος κυριότητας, όπως εκλαμβάνει εσφαλμένα η Προϊσταμένη του οικείου Κτηματολογικού Γραφείου. Εξάλλου η πράξη εφαρμογής δεν αποτελεί εκπονητική δικαιοπραξία ώστε να εμφανίζεται ως δικαιούχος δικαιώματος κυριότητας το πρόσωπο που προέβη σε εκποίηση, όπως απαιτεί το αρ. 16 παρ. 1 περ. ε' του Ν. 2664/1998, το οποίο επικαλείται η Προϊσταμένη για την απόρριψη των αιτήσεων. Κατά συνέπεια, δεκτής γενομένης και ως ουσιαστικά βάσιμης της ένδικης αίτησης, πρέπει με απόφαση του Δικαστηρίου αυτού να διαταχθεί η Προϊσταμένη του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριάς να καταχωρίσει στα κτηματολογικά φύλλα των γεωτεμαχίων με ΚΑΕΚ ..... και ..... την αναφερόμενη ως άνω υπ' αριθμ. πρωτ. ..../17.11.2014 Απόφαση του Περιφερειάρχη Κεντρικής Μακεδονίας με την οποία κυρώθηκε η υπ' αριθμ. ... διορθωτική πράξη της υπ' αριθμ... Πράξης Εφαρμογής της Πολεοδομικής Μελέτης περιοχής επέκτασης του Δ.Δ. ... του Δήμου

..., με χρόνο καταχώρισης, κατ' άρθρο 15 παρ. 2 εδ. γ' του ν. 2664/1998, την ημερομηνία υποβολής των αρχικών (απορριφθεισών) αιτήσεων για καταχώριση, ήτοι την 07.06.2019.

#### ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

ΔΕΧΕΤΑΙ την αίτηση.

ΔΙΑΤΑΣΣΕΙ την Προϊσταμένη του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριάς να καταχωρίσει στα οικεία κτηματολογικά φύλλα των ακινήτων με ΚΑΕΚ ..... και ..... την αναφερόμενη ως άνω υπ' αριθ. πρωτ. ....../1 7.11.2014 Απόφαση του Περιφερειάρχη Κεντρικής Μακεδονίας με την οποία κυρώθηκε η υπ αριθμ. 69/ΔΘ/28 διορθωτική πράξη της υπ' αριθμ. .. Πράξης Εφαρμογής της Πολεοδομικής Μελέτης περιοχής επέκτασης του Δ.Δ. ... του Δήμου ..., με χρόνο καταχώρισης, κατ' άρθρο 15 παρ. 2 εδ. γ' του ν. 2664/1998, την ημερομηνία υποβολής των αρχικών (απορριφθεισών) αιτήσεων για καταχώριση, ήτοι την 07.06.2019.

ΚΡΙΘΗΚΕ και αποφασίσθηκε στις 26/05/2020.

Η ΔΙΚΑΣΤΗΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΔΗΜΟΣΙΕΥΘΗΚΕ σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριό του, στη Θεσσαλονίκη στις 26/05/2020.

Η ΔΙΚΑΣΤΗΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

#### ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Η κτήση κυριότητας σε συγκεκριμένο ακίνητο με την έγκριση πράξης εφαρμογής αποτελεί πρωτότυπο τρόπο κτήσης κυριότητας και προσομοιάζει προς αυτήν του αναδασμού και συνεπώς δεν έχει καμία έννομη συνέπεια ή επιρροή ούτε ποιός ήταν ο προηγούμενος κύριος του ακινήτου το οποίο παραχωρείται με την πράξη εφαρμογής στον δικαιούχο του δικαιώματος ως τελική ιδιοκτησία, ούτε φυσικά ενδιαφέρει αν αυτός ο κύριος αναγράφεται ή όχι στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου ή αναγράφεται άγνωστος ιδιοκτήτης γιατί αυτό δεν έχει καμία έννομη συνέπεια δεδομένου ότι δεν έχουμε εκποιητική δικαιοπραξία ώστε να εξετάζουμε αν ο πωλητής είναι δικαιούχος του δικαιώματος το οποίο μεταβιβάζει. Όπως δεν εξετάζεται κατά την μεταγραφή του παραχωρητηρίου που εκδίδει το Ελληνικό Δημόσιο ή του τίτλου από αναδασμό που εκδίδει η Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση αν ο δικαιούχος του τίτλου ήταν κύριος άλλου ακινήτου, τίνος, με ποίο τίτλο και σε ποιά έκταση έτσι και στην πράξη εφαρμογής - η οποία αποτελεί πρωτότυπο τίτλο κτήσης - δεν μπορεί να εξεταστεί αν ο εμφανιζόμενος ως δικαιούχος του τίτλου ήταν πράγματι ή όχι δικαιούχος άλλου ακινήτου από το οποίο προέκυψε το αποδοτέο σε αυτόν με τη διοικητική πράξη ακίνητο. Η αποδοχή της άποψης αυτής θα οδηγούσε στην εξέταση της ουσιαστικής κρίσης και της εσωτερικής νομιμότητας της διοικητικής πράξης η οποία, όμως, εκφεύγει σαφώς των ορίων της εξέτασης της νομιμότητας από τον προϊστάμενο του κτηματολογικού γραφείου δεδομένου ότι ο έλεγχος αυτός καλύπτει μόνο την εξωτερική νομιμότητα και όχι την εσωτερική νομιμότητα του εγγράφου. Με τη μεταγραφή της πράξης εφαρμογής επέρχονται όλες οι αναφερόμενες σε αυτήν μεταβολές στις ιδιοκτησίες, εκτός από εκείνες για τις οποίες οφείλεται αποζημίωση και για την εκτέλεση των οποίων πρέπει να ολοκληρωθούν οι διαδικασίες του ν.δ. από 17-7-1923 και του ν.δ. 797/1971 (ήδη του ν. 2882/2001 - Κ.Α.Α.). Αν, λοιπόν, πρόκειται για μεταβολή, που δεν εμπίπτει στην περίπτωση στην οποία οφείλεται αποζημίωση, με τη μεταγραφή της κυρωτικής απόφασης της πράξης εφαρμογής επέρχεται ταύτη, χωρίς καμία άλλη διαδικασία. Το δικαίωμα κτήσης κυριότητας των

ιδιοκτησιών (ακινήτων) αποκτάται πρωτοτύπως, το δε νέο ακίνητο μόνο έκτοτε, δηλ. μετά την μεταγραφή της πράξης εφαρμογής, μπορεί να καταληφθεί και να διατεθεί. Ταυτόχρονα επέρχεται άμεση απόσβεση κάθε εμπραγμάτου δικαιώματος στο αρχικό ακίνητο και σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 12 παρ. 1 περ. β` ιστ` του ν. 2264/1998, όπως ισχύει σήμερα, που ορίζεται ότι "Στα κτηματολογικά φύλλα καταχωρούνται οι πράξεις εφαρμογής ρυθμιστικών και πολεοδομικών σχεδίων και μελετών ... όλες οι δικαιοπραξίες, δικαστικές αποφάσεις και διοικητικές πράξεις, οι οποίες εγγράφονται, οι με βάση την κείμενη εκάστοτε νομοθεσία, στα βιβλία που τηρούνται στα υποθηκοφυλακεία", συνάγεται με σαφήνεια, ότι ο προϊστάμενος του κτηματολογικού γραφείου υποχρεούται να καταχωρίσει την πράξη εφαρμογής στα οικεία κτηματολογικά φύλλα των επηρεαζόμενων ακινήτων) .

Με τη δημοσιευόμενη απόφαση γίνεται ορθά δεκτό ότι α) η πράξη εφαρμογής αποτελεί εκτελεστή ατομική διοικητική πράξη, η οποία εκδίδεται κατά την περιγραφόμενη στις ανωτέρω εκτιθέμενες διατάξεις ειδική διοικητική διαδικασία (βλ. ΟΛΣΤΕ 1732/2000 και 1731/2000, δημοσιευμένες σε "Νόμος") β) μετά την έκδοση της περιβάλλεται με το λεγόμενο τεκμήριο της νομιμότητας. Κατ` εφαρμογή του τεκμηρίου αυτού, από την έναρξη της ισχύος της έως την ακύρωση της με δικαστική απόφαση ή με άλλη διοικητική πράξη ή την ανάκληση ή την κατάργηση της ή γενικά την παύση της ισχύος της καθ` οιονδήποτε τρόπο, παράγει όλα τα έννομα αποτελέσματα της, ανεξαρτήτως του αν κατά τη διαδικασία έκδοσης της ή κατά τη διαμόρφωση του περιεχομένου της υπάρχει νομική πλημμέλεια (βλ. Επαμεινώνδας Σπηλιωτόπουλος, σε "Εγχειρίδιο Διοικητικού Δικαίου", έκδοση 1996, παρ. 100) και υποχρεώνει τον διοικούμενο ή το διοικητικό όργανο (ΑΠ 1175/2005 Νόμος, ΣτΕ 1528/2002 Νόμος, ΕΦΑΘ 325/2001 Δνη 2001.1400) γ) Ο προϊστάμενος του κτηματολογικού γραφείου υποχρεούται να καταχωρήσει την πράξη εφαρμογής και τις γενόμενες με αυτή την πράξη μεταβολές

Γιώργος Μαγουλάς  
δικηγόρος