

**Άρνηση του προϊσταμένου κτηματολογικού γραφείου να
καταχωρίσει στα κτηματολογικά φύλλα σύμβαση
οριστικής κοποίησης προσυμφώνου μεταβίβασης διμερίσματος,
μετά του αναλογούντος ποσοστού του επί του οικπέδου**

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ

*Γεωργίου Ν. Διαμαντόπουλου
Αναπλ. καθηγητή Πολιτικής Δικονομίας Α.Π.Θ.*

Α. ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Τέθηκαν υπόψη μου τα παρακάτω έγγραφα:

1. Η υπ' αριθμ. 32386/2010 αμετάκλητη απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης (τακτικής διαδικασίας), η οποία, μεταξύ των άλλων, διόρθωσε τις πρώτες εγγραφές που περιέχονται στο κτηματολογικό φύλλο με ΚΑΕΚ (Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου) [...], το οποίο αντιστοιχεί στο ποσοστό συγκυριότητας επί γεωτεμαχίου, που αφορά στις μη καταχωρηθείσες στο Εθνικό Κτηματολόγιο οριζόντιες επί καθέτου ιδιοκτησίες των τριών οικοδομών, που βρίσκονται κτισμένες σε διακριτό τμήμα οικοπέδου εμβαδού 2.784,62 τ.μ. μείζονος οικοπεδικής έκτασης συνολικού εμβαδού 3.620 τ.μ., στην Περαία του δήμου Θερμαϊκού, νομού Θεσσαλονίκης και το οποίο τμήμα συνορεύει γύρωθεν με την οδό Ρωμανού, με ιδιοκτησία [...], με ακίνητα αγνώστων ιδιοκτητών και με υπόλοιπο τμήμα του ενιαίου οικοπέδου, στο οποίο (τμήμα) αναλογεί ποσοστό 769,20‰ εξ αδιαιρέτου επί του ενιαίου όλου οικοπέδου (συνολικού εμβαδού 3.620 τ.μ.), το οποίο με τη σειρά του συνορεύει γύρωθεν με την οδό Ρωμανού, με ιδιοκτησία [...] και με ακίνητα αγνώστων ιδιοκτητών.

2. Το υπ' αριθμ. [...] ΚΑΕΚ κτηματολογικό φύλλο οριζόντιας επί κάθετης ιδιοκτησίας, όπως αυτό διαμορφώθηκε μετά την καταχώριση της (υπό 1.) δικαστικής απόφασης. Ο ΚΑΕΚ με αριθμό [...] δεν αφορά συγκεκριμένο διαιρετό χώρο της οικοδομής, αλλά πρόκειται για το «αδιάθετο» ποσοστό συγκυριότητας,

φέρεται δε να ανήκει αντίστοιχα κατά ποσοστό 5%, 10%, 5%, 5%, 10%, 10%, 5%, 10%, 30% και 10% εξ αδιαιρέτου σε καθέναν από τους αρχικούς οικοπεδούχους, ήτοι τους [...].

2.1. Από το συνδυασμό των ανωτέρω δύο εγγράφων προκύπτουν τα εξής:

Δυνάμει του υπ' αριθμ. 12178/1991 προσυμφώνου και εργολαβικού συμβολαίου της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης [...] οι οικοπεδούχοι του γεωτεμαχίου με ΚΑΕΚ [...], εμβαδού 3.620 τ.μ., ανέθεσαν στην εργολάβο ομόρρυθμη εταιρεία με την επωνυμία «[...]» κατά το σύστημα της αντιπαροχής, τις διατάξεις του ν. 3741/1929 «περί οριζοντίου ιδιοκτησίας», τα άρθρα 1002 και 1117 του ΑΚ, σε συνδυασμό και με τις διατάξεις του ν.δ. 1024/1971, την ανέγερση τριών οικοδομών, επί τμήματος αυτού εμβαδού 2.784,62 τ.μ., όπως κατά όρια περιγράφεται ανωτέρω.

Δυνάμει του υπ' αριθμ. 12453/9.7.1992 συμβολαίου διανομής δικαιώματος ανοικοδομήσεως και σύστασης κάθετης και οριζόντιας ιδιοκτησίας της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης [...], που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου Καλαμαριάς, στον τόμο 122 και με αύξοντα αριθμό 202, οι οικοπεδούχοι [...] προέβησαν σε διανομή δικαιώματος ανοικοδομήσεως και σε σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας επί του ανωτέρω γεωτεμαχίου. Οι δύο τελευταίοι, [εκ των οικοπεδούχων, ήτοι οι ...], έλαβαν κοινά, αδιαίρετα και κατ' ισομοιρία και σύμφωνα με τις διατάξεις περί κάθετης ιδιοκτησίας, το αποκλειστικό δικαίωμα ανοικοδομήσεως αυτοτελούς οικοδομής σε τμήμα του παραπάνω οικοπέδου και συγκεκριμένα στο νοτιοανατολικό τμήμα αυτού, εκτάσεως 835,38 τ.μ., στο οποίο αντιστοιχεί ποσοστό εξ αδιαιρέτου επί του όλου οικοπέδου 230,8020‰, επί του οποίου ανέγειραν πολυώροφη οικοδομή-κάθετη ιδιοκτησία, η οποία καταχωρήθηκε στα κτηματολογικά βιβλία του κτηματολογικού γραφείου Καλαμαριάς στις πρώτες εγγραφές με ΚΑΕΚ [...], ενώ οι λοιποί οικοπεδούχοι έλαβαν το δικαίωμα ανοικοδομήσεως και αποκλειστικής χρήσης στο υπόλοιπο τμήμα του οικοπέδου, έκτασης 2.784,62 τ.μ., στο οποίο αντιστοιχεί ποσοστό εξ αδιαιρέτου επί όλου του οικοπέδου 769,2020‰ (κάθετη ιδιοκτησία) επί του οποίου ανεγέρθησαν οι ανωτέρω τρεις οικοδομές, ενώ η

κάθετη ιδιοκτησία καταχωρήθηκε στα κτηματολογικά βιβλία του κτηματολογικού γραφείου Καλαμαριάς στις πρώτες εγγραφές με ΚΑΕΚ [...].

Δυνάμει του υπ' αριθμ. 12459/10.7.1992 συμβολαίου διανομής διαιρετών χώρων πολυώροφων οικοδομών και σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης [...], που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου Καλαμαριάς, στον τόμο 123 και με αύξοντα αριθμό 161, οι οικοπεδούχοι [...] αφενός συνέστησαν οριζόντιες επί κάθετης ιδιοκτησίες επί των τριών αυτών οικοδομών, που ανεγείρονταν δυνάμει της υπ' αριθμ. 1100/26.6.1992 οικοδομικής άδειας του πολεοδομικού γραφείου Θεσσαλονίκης και αφετέρου διένειμαν μεταξύ τους τις περιερχόμενες σε αυτούς οριζόντιες ιδιοκτησίες, σύμφωνα και με το προρρηθέν εργολαβικό προσύμφωνο. Επανέλαβαν δε σε αυτό ρητά την αναληφθείσα με το εργολαβικό προσύμφωνο υποχρέωση να μεταβιβάσουν στην εργολάβο ομόρρυθμη εταιρεία με την επωνυμία «[...]», είτε σε τρίτα πρόσωπα που θα υπεδείκνυε αυτή, διαιρετούς χώρους των οικοδομών, στους οποίους χώρους θα αντιστοιχούσε συνολικά ποσοστό συγκυριότητας 500‰ εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου.

2.2. Στο πλαίσιο της δημιουργίας του Εθνικού Κτηματολογίου, η περιοχή Περαίας του δήμου Θερμαϊκού, του νομού Θεσσαλονίκης, όπου βρίσκεται το ανωτέρω γεωτεμάχιο υπήχθη στις διαδικασίες κτηματογράφησης, οι οποίες ήδη ολοκληρώθηκαν, ως ημερομηνία δε έναρξης λειτουργίας του Εθνικού Κτηματολογίου στην εν λόγω περιοχή ορίστηκε η 23.11.2004.

2.2.1. Στις πρώτες εγγραφές των κτηματολογικών βιβλίων περιελήφθη κτηματολογικό φύλλο με ΚΑΕΚ [...], με ποσοστό συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου με ΚΑΕΚ [...] 16,55000‰ εξ αδιαιρέτου και με ποσοστό συγκυριότητας επί της καθέτου 21,55000‰ εξ αδιαιρέτου, με λοιπά στοιχεία: διεύθυνση οδός Ρωμανού, θέση Κάτω Περαία, ΤΚ 57019, Δήμος/Κοινότητα Περαίας, κτήριο 01, αριθμός οριζοντίου 90, παρατηρήσεις «μερική σύσταση», κάθετος [...], χωρίς άλλα προσδιοριστικά στοιχεία (όροφος, εμβαδόν κ.λπ.). Στο εν λόγω κτηματολογικό φύλλο περιλαμβάνονται οι μη καταχωρηθείσες στο κτηματολόγιο (λόγω μη σχετικής δηλώσεως των δικαιούχων αυτών κατά την κτηματογράφηση) οριζόντιες ιδιοκτησίες επί της κάθετης ιδιοκτησίας με ΚΑΕΚ

[...] (που αντιστοιχεί στις προρρηθείσες τρεις οικοδομές), δηλαδή δεν πρόκειται για συγκεκριμένο διαιρετό χώρο της οικοδομής, παρά μόνο για το «αδιάθετο» ποσοστό συγκυριότητας, φέρεται δε να ανήκει αντίστοιχα κατά ποσοστό 5%, 10%, 5%, 5%, 10%, 10%, 5%, 10%, 30% και 10% εξ αδιαιρέτου σε καθέναν από τους αρχικούς οικοπεδούχους, ήτοι τους [...].

2.2.2. Με την υπ' αριθμ. 32386/2010 αμετάκλητη πλέον απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, η οποία εκδόθηκε επί αγωγής του άρθρου 6 § 2 του ν. 2664/1998 των [...], ως συγκυρίων οριζόντιας ιδιοκτησίας επί της καθέτου με ΚΑΕΚ [...] (που λόγω μη δήλωσής τους κατά το στάδιο της κτηματογράφησης δεν καταχωρήθηκε στις πρώτες εγγραφές των κτηματολογικών βιβλίων του κτηματολογικού γραφείου Καλαμαριάς Θεσσαλονίκης) κατά των -μεταξύ άλλων- αναγραφομένων ως δικαιούχων κυριότητας στο κτηματολογικό φύλλο με ΚΑΕΚ [...] και των καθολικών τους διαδόχων, διατάχθηκε η διόρθωση των πρώτων εγγραφών του κτηματολογικού φύλλου με ΚΑΕΚ [...], ώστε α) το ποσοστό συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου να διορθωθεί σε 94,83‰ από το εσφαλμένο 16,55‰ και το ποσοστό συγκυριότητας επί της καθέτου σε 123,32‰ από το εσφαλμένο 21,55‰ και β) μετά τη δημιουργία ιδιαίτερου κτηματολογικού φύλλου για την οριζόντια επί καθέτου ιδιοκτησία των εναγόντων, που έχει ποσοστό συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου εκ 41,77‰ και ποσοστό συγκυριότητας επί της καθέτου εκ 54,30‰, να αφαιρεθούν αντίστοιχα ποσοστά από το κτηματολογικό φύλλο με ΚΑΕΚ [...].

2.2.3. Η προϊσταμένη του κτηματολογικού γραφείου [...], συμμορφούμενη στο διατακτικό της ως άνω απόφασης, αφενός δημιούργησε το κτηματολογικό φύλλο με ΚΑΕΚ [...] για την ιδιοκτησία των εναγόντων [...] και αφετέρου διόρθωσε στο κτηματολογικό φύλλο με ΚΑΕΚ [...] το ποσοστό συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου σε 53,06‰ (= 94,83‰ - 41,77‰) και το ποσοστό συγκυριότητας επί της καθέτου σε 69,02‰ (= 123,32‰ - 54,30‰).

3. Το υπ' αριθμ. 478/27.6.2014 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης [...] περί μεταβιβάσεως, λόγω πωλήσεως, ποσοστού εξ αδιαιρέτου οικοπέδου που αντιστοιχεί σε αυτοτελές διαμέρισμα, σύμφωνα με τις διατάξεις των ν. 3741/1929, ν.δ. 1024/1971 και των άρθρων 1002, 1117 ΑΚ. Συγκεκριμένα, με

το εν λόγω συμβόλαιο η εργολάβος εταιρεία, κάνοντας χρήση της ευεργετικής ρύθμισης του άρθρου 44 ν. 3763/2009 για τη σύνταξη με αυτοσύμβαση οριστικών συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων (ρύθμιση η οποία αναβίωσε από την 1.3.2013 μέχρι 30.6.2014, δυνάμει του άρθρου 36 § 3 ν. 4141/2013), οριστικοποίησε σε εκτέλεση του υπ' αριθμ. 12178/1991 προσυμφώνου και εργολαβικού συμβολαίου της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης [...] τη μεταβίβαση διαμερίσματος σε αυτήν, με αυτοσύμβαση, κατ' άρθρο 235 ΑΚ, δυνάμει πληρεξουσιότητας, που δόθηκε με το ανωτέρω προσύμφωνο μεταβίβασης ποσοστών επί οικοπέδου με δικαίωμα ανοικοδόμησης και σύμβαση εργολαβίας. Στο διαμέρισμα αυτό που αναλυτικά περιγράφεται στο υπ' αριθμ. 478/27.6.2014 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης [...] (φύλλο 16^ο) και που κείται στον τρίτο όροφο της οικοδομής «Συγκρότημα 2» αντιστοιχεί ποσοστό 23,34‰ εξ αδιαιρέτου επί του γεωτεμαχίου. Θα έπρεπε, λοιπόν, με την καταχώρηση αυτού του συμβολαίου ως μεταγενέστερη εγγραφή στο κτηματολογικό φύλλο με ΚΑΕΚ [...] να δημιουργηθεί νέο κτηματολογικό φύλλο με ξεχωριστό ΚΑΕΚ για το εν λόγω διαμέρισμα-οριζόντια ιδιοκτησία επί κάθετης, με ποσοστό συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου εκ 23,34‰ εξ αδιαιρέτου, το οποίο θα αφαιρεθεί από το αντίστοιχο ποσοστό εκ 53,06/1000 του κτηματολογικού φύλλου με ΚΑΕΚ [...] που αντιστοιχεί στα αδιάθετα ποσοστά («κουβάς» κατά την άκομψη ορολογία που επικράτησε στην κτηματολογική πρακτική).

Επειδή, μερικοί εκ των οικοπεδούχων είχαν ήδη αποβιώσει για τη νομιμοποίησή τους στην κατάρτιση του ανωτέρω συμβολαίου, ο πληρεξούσιος δικηγόρος της εργολάβου εταιρείας, ως δανειστριάς των οικοπεδούχων και των κληρονόμων της ορθά ζήτησε την καταχώριση των πιστοποιητικών μη αποποιήσεως (όπως παγίως πράττουν οι δανειστές, μεταξύ αυτών και το Ελληνικό Δημόσιο), ώστε να μπορέσει να προβεί στην εκτέλεση του προσυμφώνου με αυτοσύμβαση, την οποία καταχώριση η προϊσταμένη του κτηματολογικού γραφείου [...] αρνήθηκε με την από 23.6.2014 πράξη της που κοινοποιήθηκε στον αιτούντα δικηγόρο την 11.7.2014, όπως προκύπτει από σχετική επισημείωση στην πράξη άρνησης.

4. Η από 25.7.2014 άρνηση της προϊσταμένης του κτηματολογικού γραφείου [...], δυνάμει της οποίας αρνήθηκε την καταχώριση του υπό 3. συμβολαίου στα κτηματολογικά φύλλα του κτηματολογικού γραφείου [...], αφού μάλιστα προηγουμένως είχε αρνηθεί την καταχώριση και των πιστοποιητικών περί μη αποποίησης της κληρονομίας εκ μέρους των κληρονόμων των αποβιωσάντων οικοπεδούχων (υποστηρίζοντας ότι κάτι τέτοιο δεν προβλέπεται από τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα), οπότε υποστηρίζει ότι τίθεται και ζήτημα ταυτότητας του ζητούμενου να καταχωριστεί ακινήτου.

B. ΕΡΩΤΗΜΑ

Με βάση τα στοιχεία που προκύπτουν από τα έγγραφα που απαριθμήθηκαν πιο πάνω (υπό Α), ζητήθηκε η επιστημονική μου άποψη επί του ακόλουθου ερωτήματος: είναι σύνομη ή όχι η άρνηση της προϊσταμένης του κτηματολογικού γραφείου [...] αφενός μεν να μην καταχωρίσει τα πιστοποιητικά περί μη αποποίησης της κληρονομίας εκ μέρους των κληρονόμων των αποβιωσάντων οικοπεδούχων, αφετέρου δε να μην καταχωρίσει το υπ' αριθμ. 478/27.6.2014 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης [...] περί μεταβιβάσεως, λόγω πωλήσεως, ποσοστού εξ αδιαιρέτου οικοπέδου που αντιστοιχεί σε αυτοτελές διαμέρισμα (σύμφωνα με τις διατάξεις των ν. 3741/1929, ν.δ. 1024/1971 και των άρθρων 1002, 1117 ΑΚ) στα κτηματολογικά φύλλα του κτηματολογικού γραφείου [...];

Γ. ΑΠΑΝΤΗΣΗ

1. Δυνάμει του άρθρου 16 § 1 ν. 2664/1998, «Ο διενεργούμενος στο κτηματολογικό γραφείο έλεγχος κάθε αίτησης και των συνυποβαλλόμενων δικαιολογητικών είναι έλεγχος νομιμότητας. Κατ' αυτόν ελέγχεται ιδίως: α) αν 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 περιλαμβάνονται 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) αν 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 δικαίωμα επιδιώκεται να επιβαρυνθεί ή δεσμευτεί, αναγράφεται στο κτηματολογικό βιβλίο 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».

2. Η σημαντικότερη περίπτωση ελέγχου εκ μέρους του προϊσταμένου κτηματολογικού γραφείου είναι αυτή της συνδρομής των νόμιμων προϋποθέσεων για την επέλευση των έννομων συνεπειών της καταχωριστέας πράξης¹. Με άλλα λόγια, με τη ρύθμιση του άρθρου 16 § 1 περ. γ' ν. 2664/1998 (η οποία στην ουσία εξειδικεύει την κατ' άρθρ. 2 αριθμ. 2 ν. 2664/1998 αρχή του ελέγχου της νομιμότητας) ο νομοθέτης επιτάσσει να διαγνωσθεί εάν η καταχωριστέα πράξη είναι πρόσφορη να επιφέρει τη σκοπούμενη εμπράγματη μεταβολή, ώστε η εγγραφή στο κτηματολόγιο να απεικονίζει την πραγματική κατάσταση ως προς τα υφιστάμενα εμπράγματα δικαιώματα². Διαφορετικά, εάν η καταχωρούμενη πράξη είναι ελαττωματική, η εγγραφή του αποκτώντος με αυτήν ως δικαιούχου (η οποία μάλιστα θα παράγει τεκμήριο ακρίβειας και θα δικαιολογεί την καλόπιστη κτήση δικαιώματος) θα είναι ανακριβής³.

Γι' αυτό και ο έλεγχος της νομιμότητας δεν είναι τυπικός, αλλά έλεγχος της «καταλληλότητας» της εγγραπτέας πράξης, με την έννοια του ελέγχου της συνδρομής των νόμιμων προϋποθέσεων για την επέλευση της επιδιωκόμενης με

1. Βλ. χαρακτηριστικώς ΑΠ 735/2012, ΤΝΠ Νόμος.

2. Αντιθέτως, ο έλεγχος εκ μέρους της διοίκησης των υποβαλλόμενων δηλώσεων του άρθρ. 2 του ν. 2308/1995 στη φάση της κτηματογράφησης είναι αμιγώς διοικητικός (βλ. εισηγητική έκθεση ν. 2664/1998, υπό Α.17), καθόσον ανάγεται στην προδικασία της και επομένως δεν αφορά στην ουσιαστική έρευνα των όρων και προϋποθέσεων του κύρους και της ύπαρξης του προσαγόμενου τίτλου και του σε αυτόν δηλούμενου δικαιώματος· βλ. σχετικώς *Αθανασόπουλο*, Η ταυτότητα του ακινήτου στο θεσμό του Εθνικού Κτηματολογίου, ΤΝΠ Νόμος, πλησίον του εκθέτη 9.

3. Βλ. αντί πολλών *Παπαστερίου*, Κτηματολογικό δίκαιο. Κατ' άρθρο ερμηνεία (2013) σ. 1298· *Τσολακίδη*, Η δημοσιότητα των πράξεων και των δικαιωμάτων στο Εθνικό Κτηματολόγιο (2013) σ. 124· ΜονΠΘεσ 4308/2009, Αρμ 2009.1672 = ΤΝΠ Νόμος.

αυτήν μεταβολής⁴. Εννοείται, βεβαίως, ότι ο διενεργούμενος εκ μέρους του προϊσταμένου κτηματολογικού γραφείου έλεγχος περιορίζεται στις μεταγενέστερες εγγραφές, αφού αυτός αδυνατεί να ελέγξει την ορθότητα του εκδοθέντος από τον ΟΚΧΕ (ήδη ΕΚΧΑΑ.Ε.) κτηματολογικού φύλλου⁵.

3. Προαπαιτούμενο, λογικώς και νομικώς, του ελέγχου νομιμότητας είναι η προς καταχώριση πράξη να συγκαταλέγεται μεταξύ αυτών που επιτρεπτικώς καταχωρούνται (γι' αυτό και στη ρύθμιση του άρθρου 16 § 1 ν. 2664/1998, πρώτα αξιώνεται να διερευνηθεί «β) αν το δικαίωμα στο οποίο αφορά η αίτηση και η πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση στα κτηματολογικά φύλλα περιλαμβάνονται μεταξύ εκείνων των οποίων ο νόμος επιτάσσει την καταχώριση» και ακολούθως να ελεγχθεί «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».

4. Οι καταχωριστέες πράξεις προβλέπονται πρωτίστως στο άρθρο 12 του ν. 2664/1998 και μεταξύ αυτών συγκαταλέγονται, κατά την πρώτη παράγραφο του εδ. στ' «[ό]λες οι δικαιοπραξίες, δικαστικές αποφάσεις και διοικητικές πράξεις, οι οποίες εγγράφονται, με βάση την κείμενη νομοθεσία, στα βιβλία που τηρούνται στα υποθηκοφυλακεία»⁶. Κατά το νόμο στα κτηματολογικά φύλλα

4. Βλ. ενδεικτικώς ΜονΠΘεσ 4308/2009, Αρμ 2009.1672 = ΤΝΠ Νόμος· *Παπαστ ερί ου*, προηγ. σημ., σ. 1298.

5. ΜονΠΘεσ 27298/2005, Αρμ 2005.1794 = ΤΝΠ Νόμος· ΜονΠΘεσ 1483/2006, Αρμ 2007.47 = ΤΝΠ Νόμος· ΜονΠΘεσ 32049/2006, ΤΝΠ Νόμος· ΜονΠΘεσ 4308/2009, Αρμ 2009.1672 = ΤΝΠ Νόμος· *Παπαστ ερί ου*, ό.π. σημ. 3, σ. 1298.

6. Βλ. αντί πολλών ΑΠ 621/2013, ΤΝΠ Νόμος· ΑΠ 1206/2012, ΤΝΠ Νόμος· ΑΠ 452/2011, ΤΝΠ Νόμος· ΑΠ 1427/2010, ΕλλΔνη 2011.482 = ΤΝΠ Νόμος· ΑΠ 893/2009, ΧρΙΔ 2010.191 = ΕλλΔνη 2011.1033 = ΤΝΠ Νόμος· ΑΠ 107/2001, ΧρΙΔ 2001.325 = ΤΝΠ Νόμος· ΕφΠατρ 226-227/2012, ΤΝΠ Νόμος· ΕφΠατρ 143/2007, ΤΝΠ Νόμος· ΕφΠατρ 65/2006, ΤΝΠ Νόμος· ΜονΠΘεσ 4169/2014, αδημ· ΜονΠΘεσ 26672/2010, Αρμ 2010.1664 = ΤΝΠ Νόμος· ΜονΠΡεθ 256/2004, ΤΝΠ Νόμος· ΜονΠΡεθ 320/2003, ΤΝΠ Νόμος· *Δεληγι άννη*, Σκέψεις για τη μορφή και την αποδεικτική δύναμη του «Κτηματολογίου» που σχεδιάζεται να εισαχθεί στην Ελλάδα, ΝοΒ 1993. 1 επ. (9 επ.)· *Παπαστ ερί ου*, ό.π. σημ. 3, σ. 1110, 1156· *τον ί δι ο*, Ο κανονισμός πολυκατοικίας ως καταχωριζόμενη πράξη. Συμβολή στην ερμηνεία του άρθρου 12 ν. 2664/1998, ΕλλΔνη 2014.1 επ. (5)· *Χριστοδούλου*, Δίκαιο κτηματολογίου. Σημειώσεις τ. Ι (2013) σ. 26-28· *Μαντή*, Ο έλεγχος της νομιμότητας των υποκείμενων σε δημοσιότητα πράξεων από τα υποθηκοφυλακεία και τα κτηματολογικά γραφεία (2006), σ. 119 επ. -Εξάλλου, για τις καταχωριστέες κατ' άρθρ. 51 ΚτΚΔωδ πράξεις βλ. διεξοδικώς *Μαντή*, ανωτ., σ. 81 επ.

καταχωρίζονται οι δεκαέξι περιπτώσεις του άρθρου 12 § 1 ν. 2664/1998⁷, όπως επίσης και οι λοιπές περιπτώσεις που προβλέπονται στη δεύτερη παράγραφο του ίδιου άρθρου⁸. Βέβαια οι καταχωριστέες πράξεις μπορούν να προκύπτουν και από

7. Ήτοι: «α) Οι αναφερόμενες στην παράγραφο 1 και υπό τον αριθμό 1 του άρθρου 1192 του Αστικού Κώδικα δικαιοπράξεις, με τις οποίες συνιστάται, μετατίθεται ή καταργείται εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο (εμπράγματα δικαιοπράξεις), στις οποίες συμπεριλαμβάνονται και οι αιτία θανάτου δωρεές και οι δικαιοπράξεις με τις οποίες συνιστάται, μετατίθεται ή καταργείται το κατά το άρθρο 65 του ν.δ. 210/1973 (ΦΕΚ 277 Α΄) δικαίωμα μεταλλειοκτησίας. β) Οι αναφερόμενες στην παράγραφο 1 και υπό τον αριθμό 2 του άρθρου 1192 του Αστικού Κώδικα: αα) επιδικάσεις, ββ) προσκυρώσεις, όπως ιδίως οι συντελεσμένες αναγκαστικές απαλλοτριώσεις, οι κυρωμένοι αναδασμοί, οι πράξεις εφαρμογής ρυθμιστικών και πολεοδομικών σχεδίων και μελετών ή μεταφοράς συντελεστή δόμησης, καθώς και οι τυχόν ανακλητικές αυτών διοικητικές πράξεις και γγ) περιλήψεις κατακυρωτικών εκθέσεων των συμβολαιογράφων, που έχουν ως αντικείμενο την κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο. γ) Οι κάθε είδους παραχωρήσεις του Δημοσίου, με τις οποίες μεταβιβάζεται κυριότητα ή συνιστάται περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο, καθώς επίσης η πράξη παραχώρησης από την αρμόδια αρχή της νομής ακινήτων σε δικαιούχους από αναδασμό μετά την περάτωση των εργασιών του αναδασμού και πριν από την κύρωσή του. δ) Οι αναφερόμενες στην παράγραφο 1 και υπό τον αριθμό 3 του άρθρου 1192 του Αστικού Κώδικα εκθέσεις δικαστικής διανομής ακινήτου. ε) Οι αναφερόμενες στην παράγραφο 1 και υπό τον αριθμό 4 του άρθρου 1192 του Αστικού Κώδικα τελεσίδικες δικαστικές αποφάσεις που περιέχουν καταδίκη σε δήλωση βουλήσεως για εμπράγματη δικαιοπράξη σε ακίνητο. στ) Οι αναφερόμενες στην παράγραφο 1 και υπό τον αριθμό 5 του άρθρου 1192 του Αστικού Κώδικα τελεσίδικες δικαστικές αποφάσεις με τις οποίες αναγνωρίζεται κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο, που έχει αποκτηθεί με έκτακτη χρησικτησία, εφόσον η σχετική αγωγή έχει ασκηθεί από το χρησιδεσπόσαντα και στρέφεται κατά του φερόμενου στα κτηματολογικά φύλλα ως δικαιούχου. ζ) Η κατά το άρθρο 1193 του Αστικού Κώδικα αποδοχή κληρονομίας ή κληροδοσίας, εφόσον με αυτήν περιέχεται στον κληρονόμο ή τον κληροδόχο η κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο της κληρονομίας ή εμπράγματο δικαίωμα σε ξένο ακίνητο, καθώς επίσης το αναφερόμενο στο άρθρο 1195 του Αστικού Κώδικα κληρονομητήριο. η) Οι δικαιοπράξεις, καθώς και κάθε άλλου είδους τίτλοι που παρέχουν δικαίωμα εγγραφής υποθήκης και προσημείωσης υποθήκης. θ) Οι κατά το άρθρο 1312 του Αστικού Κώδικα εκχωρήσεις και ενεχυριάσεις της ασφαλισμένης με υποθήκη ή προσημείωση υποθήκης απαίτησης. ι) Οι κατά το άρθρο 992 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, όπως τροποποιήθηκε με την παράγραφο 19 του άρθρου 4 του ν. 2298/1995 (ΦΕΚ 62 Α΄), τελεσίδικες δικαστικές αποφάσεις διάρρηξης καταδολιευτικών εκποιήσεων ακινήτων, σύμφωνα με τα άρθρα 939 και επόμενα του Αστικού Κώδικα. ια) Οι κατασχέσεις (αναγκαστικές και συντηρητικές), και κάθε άλλη δέσμευση της εξουσίας διάθεσης του κυρίου ακινήτου, την οποία ο νόμος υποβάλλει σε δημοσιότητα στα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών. ιβ) Οι κατά το άρθρο 220 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας αγωγές και ανακοπές και οι κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 6 και τις παραγράφους 2 και 3 του άρθρου 13 του παρόντος νόμου αγωγές, καθώς επίσης οι αμετάκλητες αποφάσεις που εκδίδονται επ' αυτών των αγωγών και ανακοπών. ιγ) Οι κατά τα άρθρα 618 και 1208 του Αστικού Κώδικα μακροχρόνιες μισθώσεις ακινήτων. ιδ) Οι χρονομεριστικές μισθώσεις του άρθρου 1 του ν. 1652/1986. ιε) Οι κατά το ν. 1665/1986 (ΦΕΚ 194 Α΄), όπως συμπληρώθηκε με το ν. 2367/1995 (ΦΕΚ 261 Α΄), χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων και ιστ) Όλες οι δικαιοπράξεις, δικαστικές αποφάσεις και διοικητικές πράξεις, οι οποίες εγγράφονται, με βάση την κείμενη εκάστοτε νομοθεσία, στα βιβλία που τηρούνται στα Υποθηκοφυλακεία».

8. Άρθρο 12 § 2 ν. 2664/1998: «[σ]το τμήμα του κτηματολογικού φύλλου που αφορά στα βάρη και στις δεσμεύσεις της κυριότητας ή της εξουσίας διάθεσης του κυρίου εγγράφεται και η κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης και η απόφαση διενέργειας αναδασμού. Η εγγραφή αυτή εμπεριέχει την πράξη με την οποία κηρύχθηκε η αναγκαστική απαλλοτρίωση ή αποφασίστηκε η διενέργεια αναδασμού και την επίπτωσή τους σε όλο ή σε μέρος του ακινήτου στο οποίο αφορά το κτηματολογικό φύλλο. Αν αρθεί ή ανακληθεί η απαλλοτρίωση ή ο αναδασμός, καταχωρίζεται στα

άλλες (πλην του άρθρου 12 ν. 2664/1998) διατάξεις (όχι αναγκαίως μεταγενέστερες του ν. 2664/1998), οι οποίες προβλέπουν ότι συγκεκριμένη πράξη υπόκειται σε δημοσιότητα με τη μεταγραφή της στα βιβλία μεταγραφών ή την καταχώρισή της στα κτηματολογικά φύλλα⁹. Η καταχώριση των πράξεων για τις οποίες εισάγεται σχετική υποχρέωση δεν αποτελεί μόνο εκπλήρωση της θεμελιώδους κτηματολογικής υποχρέωσης, αλλά συμπλέει και με την όλη φιλοσοφία που διέπει το Εθνικό Κτηματολόγιο και εναρμονίζεται προς τις αρχές που το διέπουν, κατ' άρθρ. 2 ν. 2664/1998 και πρωτίστως προς την αρχή της δημοσιότητας¹⁰.

5. Κατά κρατούσα σε θεωρία¹¹ και νομολογία¹² εκδοχή, αν ο κληρονόμος αποδέχθηκε την κληρονομία σιωπηρώς¹³, αφήνοντας να παρέλθει άπρακτη η

κτηματολογικά φύλλα η διοικητική πράξη με την οποία βεβαιώνεται η αυτοδίκαιη άρση ή ανακαλείται η αναγκαστική απαλλοτρίωση ή ο αναδασμός. Το ίδιο ισχύει και για τα ρυθμιστικά ή πολεοδομικά σχέδια και μελέτες πριν από την εφαρμογή τους, καθώς και για κάθε άλλη διοικητική πράξη ή διαδικασία που έχει επίπτωση σε εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων ή επάγεται δέσμευση της εξουσίας διάθεσης αυτών».

9. Παρ' ότι στη ρύθμιση του άρθρου 12 § 1 εδ. ιβ' ν. 2664/1998, όπως ισχύει με τις μέχρι σήμερα τροποποιήσεις του, δεν συγκαταλέγεται για παράδειγμα μεταξύ των καταχωριζόμενων στα κτηματολογικά φύλλα πράξεων η κατ' άρθρ. 1010 ΚΠολΔ καταχώριση ανακοπής ακύρωσης πλειστηριασμού ή αναπλειστηριασμού (αφού γίνεται λόγος μόνο για τις κατ' άρθρ. 220 ΚΠολΔ αγωγές και ανακοπές) για την ταυτότητα του νομικού λόγου θα πρέπει να εντάσσεται και η ΚΠολΔ 1010 στη ρύθμιση του άρθρου 12 § 1 εδ. ιβ' ν. 2664/1998. Μάλιστα η παράλειψη της εγγραφής της στα κτηματολογικά φύλλα, θα επάγεται τις έννομες συνέπειες που προβλέπει η σχετική ρύθμιση (ΚΠολΔ 1010), όπως παραπέμπει σχετικά ο νομοθέτης στο άρθρο 12 § 5 του ίδιου νόμου (στις έννομες συνέπειες που επάγονται οι αντίστοιχες διατάξεις του ουσιαστικού και δικονομικού δικαίου) για την παράλειψη εγγραφής όλων των περιπτώσεων του άρθρου 12 § 1 εδ. ιβ' ν. 2664/1998· βλ. εγγύτερα *Δι αμαντ όπουλο*, Η ανακοπή κατά αναγκαστικού πλειστηριασμού ακινήτου κατά τον ΚΠολΔ (2009) § 3 ΙΙΙ σ. 243/244 σημ. 258.

10. *Παπαστερίου*, ό.π. σημ. 3, σ. 1159 επ.· *ο ί δι ος*, ό.π. σημ. 6, ΕλλΔνη 2014.12. –Πάντως, επιτυχεότερη κρίνεται η αντίστοιχη ρύθμιση του άρθρου 51 § 3δ' ΚτΚΔωδ, δυνάμει της οποίας σε δημοσιότητα υποβάλλονται όλες οι αποφάσεις, συμβάσεις και πράξεις, οι οποίες συνεπάγονται μεταβολές, σχετικές με την υπόσταση, την ενάσκηση και τη διάθεση του δικαιώματος της κυριότητας και των άλλων εμπράγματων δικαιωμάτων, στο μέτρο που ο «νομικός καθρέπτης του ακινήτου» κρίνεται πιο διαυγής· βλ. εγγύτερα *Μαντ ή*, ό.π. σημ. 6, σ. 124 επ., 126 επ.

11. Βλ. αντί πολλών *Μπαλή*, Κληρονομικόν δίκαιον κατά τον Αστικό Κώδικα⁵ (1965) σ. 273· *Ράμμο*, Ερμηνεία του Αστικού Κώδικος, τ. IV: Εμπράγατον Δίκαιον, Τμήμα τέταρτον, τεύχος Γ', άρθρα 1192-1208 (1974), άρθρ. 1193 αριθμ. 2 και άρθρ. 1195 αριθμ. 5· *Παπαντωνίου*, Κληρονομικό δίκαιο⁴ (1985) σ. 73· *Αστ. Γεωργιάδη*, στον ΑΚ Γεωργιάδη-Σταθόπουλου, τ. ΙΧ (1996) άρθρ. 1846 αριθμ. 20-21· *Απ. Γεωργιάδη*, Εμπράγατο δίκαιο² (2010) σ. 1207· *τον ί δι ο*, Κληρονομικό δίκαιο (2010) σ. 642 επ. (ιδίως σ. 653/654)· *Ψύνη*, Κληρονομικό δίκαιο, τ. Ι³ (2012) σ. 55· *Φίλη*, στον ΑΚ Γεωργιάδη-Σταθόπουλου, τ. ΙV (1982), άρθρ. 1195 αριθμ. 5· *Πίμου*, Δικαστική διανομή (2006) σ. 90· *Μ χαλόπουλο*, Παρατηρήσεις υπό γνμδΝΣΚ 719/1977, ΕλλΔνη 1979.505· *Ράφτη*, Μεταγραφή σιωπηράς αποδοχής κληρονομίας, ΝοΒ 1981.226 επ. (229 ΙΙ)· *Διατσίδη*, Η

τετράμηνη προθεσμία της ΑΚ 1847, οι τυχόν δανειστές του μπορούν να ζητήσουν τη μεταγραφή οποιουδήποτε δημόσιου εγγράφου, δυνάμει του οποίου αποδεικνύεται η αποδοχή της κληρονομίας και μεταξύ αυτών των εγγράφων συγκαταλέγεται και το πιστοποιητικό του γραμματέα του δικαστηρίου της κληρονομίας (βλ. ΑΚ 1848 § 1) ότι ο κληρονόμος δεν αποποιήθηκε ή δεν αποποιήθηκε εμπρόθεσμα την κληρονομία.

Είναι αλήθεια ότι μεμονωμένα και πριν από μισό περίπου αιώνα είχε υποστηριχθεί και η αντίθετη εκδοχή, ότι δηλαδή επί μεταγραφής κληρονομίας η αποδοχή ή η αποποίηση πρέπει να προκύπτει μεν από δημόσιο έγγραφο, αλλά θα πρέπει επιπροσθέτως να είναι ρητή και όχι απλώς σιωπηρή¹⁴. Η άποψη αυτή κατακρίθηκε άμα τη διατυπώσει της¹⁵ και δεν ακολουθήθηκε, αφού και οι εισαγγελικοί λειτουργοί (πέραν της θεωρίας και της νομολογίας) είχαν ασπαστεί,

μεταγραφή πιστοποιητικού του γραμματέα του Πρωτοδικείου περί μη αποποιήσεως της κληρονομίας, Αρμ 1984.248 επ.· *Σαλαμανή-Ζι ούρδου*, Μεταγραφή πιστοποιητικού μη αποποιήσεως κληρονομίας, ΝοΒ 1984.1464 επ.

12. Ενδεικτικώς βλ. ΕφΑθ 4799/2007, ΕΛΛΔνη 2008.896 = ΤΝΠ Νόμος· ΕφΑθ 5483/2005, ΕΛΛΔνη 2006.1500 = ΤΝΠ Νόμος· ΕφΘεσ 10/1994, Αρμ 1994.678 = ΤΝΠ Νόμος· ΕφΑθ 3213/1992, ΕΛΛΔνη 1995.664· ΕφΑθ 313/1984, ΕΛΛΔνη 1984.1573· ΕφΑθ 9437/1981, ΝοΒ 1982.475· ΕφΑθ 10267/1978, ΝοΒ 1979/1497· ΠολΓΑθ 1507/2010, ΤΝΠ Νόμος (περιληπτικώς)· ΠολΓΔρ 40/2002, ΤΝΠ Νόμος· ΠολΠΘεσ 21255/1995, Αρμ 1996.861 = ΤΝΠ Νόμος· ΠολΓΑθ 8980/1988, ΕΛΛΔνη 1992.418 = ΤΝΠ Νόμος· ΠολΠΧαλκ 92/1987, ΑρχΝ 1988.529· ΠολΠΚεφ 8/1974, ΑρχΝ 1974.457· ΜονΠΠειρ 4254/2012, ΤΝΠ Νόμος· ΜονΠΑθ 5617/2011, ΤΝΠ Νόμος· ΜονΠΔρ 74/1997, Αρμ 1999.1207 = ΤΝΠ Νόμος· ΜονΠΑθ 5327/1996, ΝοΒ 1998.364 = ΤΝΠ Νόμος· ΜονΠΚαρδ 232/1988, ΑρχΝ 1988.518 = ΤΝΠ Νόμος, όλες με περαιτέρω παραπομπές και στην παλαιότερη σύμφωνη νομολογία.

13. Πρβλ. χαρακτηριστικώς ΑΠ 683/1976, ΝοΒ 1977.41 «ούτοι μεν [συγκληρονόμοι] μη προβάλλοντες ότι νομοτύπως και εμπροθέσμως απειποιήθησαν την κληρονομίαν *θεωρούνται κατά νόμιμον τεκμήριον ως αποδεχθέντες αυτήν*, δια δε της οποτεδήποτε μεταγραφής, προς επιδίωξιν της οποίας νομιμοποιείται πας δικαιολογών έννομον συμφέρον, το περί ου η αγωγή ακίνητον θέλει λογισθή ως περιελθόν εις ένα έκαστον εκ τούτων (συγκληρονόμων) κατά την προσήκουσαν του κληρονομικόν του μερίδα, αναδρομικώς από του θανάτου του κληρονομηθέντος» (η πλαγιογράμμιση δεν απαντά στο πρωτότυπο).

14. ΓνμΔισΑΠ 18/1960, Α. *Τούσης*, ΝοΒ 1961.561 = ΕΛΛΔνη 1987.1159, αναδημοσιευμένη μετά τη γνμΔισΑΠ 3/1987, Α. *Βερνάρδου*, ΕΛΛΔνη 1987.1158, αποφεύγοντας η τελευταία να επανέλθει εκ νέου επί του θέματος και αρνούμενη να επανακρίνει το ζήτημα, υπογραμμίζοντας, πάντως, ότι ακολούθησαν αντίθετες γνωμοδοτήσεις εισαγγελείων εφετών και πρωτοδικών.

15. Βλ. Κ. *Παπαδημητρί ου*, Σημ. υπό γνμΔισΑΠ 18/1960, ΝοΒ 1961.562, υπογραμμίζοντας ότι η εισαγγελική άποψη περιορίζει την έννοια του δημοσίου εγγράφου και αντιστρατεύεται τη βούληση του νομοθέτη ως προς το περιεχόμενο του άρθρου 1195 ΑΚ.

τόσο πριν¹⁶, όσο και μετά την έκδοση της ανωτέρω γνωμοδότησης¹⁷, την αντίθετη και ορθότερη εκδοχή.

Υπέρ της δυνατότητας μεταγραφής του πιστοποιητικού περί μη αποποίησης της κληρονομίας, ως τον κατ' άρθρο 1195 ΑΚ μεταγραφτέο τίτλο αποδοχής κληρονομίας, έχει ταχθεί και το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους με δύο γνωμοδοτήσεις του¹⁸. Ορθά επισημαίνει ότι δεν είναι απαραίτητο η δήλωση αποδοχής κληρονομίας να αποδεικνύεται αμέσως από δημόσιο έγγραφο (όπως είναι το κληρονομητήριο ή η δήλωση αποδοχής κληρονομίας ενώπιον συμβολαιογράφου ή της γραμματείας του πρωτοδικείου), αλλά αρκεί να προκύπτει έστω και εμμέσως από κάποιο άλλο δημόσιο έγγραφο, όπως για παράδειγμα το πιστοποιητικό του γραμματέα του δικαστηρίου της κληρονομίας περί μη αποποίησης της κληρονομίας¹⁹. Παλαιότερα, μάλιστα, όταν στο υποθηκοφυλακείο Αθηνών ακολουθήθηκε η τακτική να μην μεταγράφονται τα πιστοποιητικά του γραμματέα του δικαστηρίου της κληρονομίας περί μη αποποίησης της κληρονομίας όταν ο ενδιαφερόμενος δανειστής ήταν ιδιώτης (ενώ, βεβαίως, μεταγράφονταν όταν τα πιστοποιητικά προσκόμιζε το Ελληνικό Δημόσιο) δικαιολογημένα η σχετική πρακτική κρίθηκε επίφογη²⁰.

Περαιτέρω, και το Εφετείο Αθηνών επισφράγισε σχετικά πρόσφατα τη βασιμότητα των ανωτέρω, αφού εξαφάνισε την απόφαση πρωτοβάθμιου

16. Βλ. χαρακτηριστικώς γνμδΕισΠρωτΑθ 38052/1959, *Κ. Φαφούτης*, ΝοΒ 1959.932: «[π]ερί του είδους του “δημοσίου εγγράφου” εξ ου δέον να προκύπτει η αποδοχή της κληρονομίας, ώστε να παρίσταται αυτή μεταγραφτέα ... δέον να λεχθή ότι δεν είναι απαραίτητον η τοιαύτη βούλησις αποδοχής της κληρονομίας να προκύπτει εκ δημοσίου εγγράφου αμέσως ως συμβαίνει επί δηλώσεως αποδοχής κληρονομίας ενώπιον συμβολαιογράφου ή εκθέσεως ενώπιον του γραμματέως του Πρωτοδικείου (...), αλλ' αρκεί να προκύπτει εκ δημοσίου εγγράφου έστω και εμμέσως ως, επί παραδείγματι, εκ πράξεως του οικονομικού εφόρου, ορώσης τον κληρονομικόν φόρον ή ακόμη και εκ πιστοποιητικού του αρμοδίου γραμματέως περί μη αποποιήσεως της κληρονομίας».

17. Ενδεικτικώς βλ. γνμδΕισΕφΘεσ 11/1984, *Κ. Ηρακλείδης*, Αρμ 1985.269 = ΕλλΔνη 1985.799· γνμδΑντεισΠρωτΘεσ 15/1970, *Γ. Ζορμπάς*, μνημονευόμενη από ΠολΠΘεσ 21255/1995, Αρμ 1996.861 = ΤΝΠ Νόμος και απευθυνόμενη στον υποθηκοφύλακα Σοχού· ΓνμδΕισΠρωτΗρακλ 14/1965, *Θ. Μπαντ ούνας*, ΝοΒ 1965.591.

18. ΓνμδΝΣΚ 719/1977 και 921/1966, σε www.nsk.gov.gr.

19. Βλ. προπάντων γνμδΝΣΚ 719/1977, σε www.nsk.gov.gr.

20. Βλ. προπάντων *Βούρβαχη*, Μεταγραφή πιστοποιητικού μη αποποιήσεως, ΝοΒ 1986.491.

δικαστηρίου, που με την εκκαλούμενη απόφασή του δέχθηκε τα αντίθετα, ότι, δηλαδή, δεν επιτρέπεται η μεταγραφή του πιστοποιητικού περί μη αποποίησης της κληρονομιάς, το οποίο εκδίδεται από το γραμματέα του δικαστηρίου της κληρονομιάς. Το Εφετείο έκρινε ότι το πρωτοβάθμιο δικαστήριο έσφαλε περί την ερμηνεία και εφαρμογή του νόμου, αφού το πιστοποιητικό περί μη αποποίησης σαφώς και μεταγράφεται²¹.

Και στους κόλπους του Εθνικού Κτηματολογίου γίνονται δεκτά τα ανωτέρω. Έτσι, ο κτηματολογικός δικαστής Αθηνών πρόσφατα επιβεβαίωσε την ορθότητα των παραπάνω παραδοχών, αποφανθείς ότι «δημόσιο έγγραφο από το οποίο εμμέσως πλην σαφώς συνάγεται η περί αποδοχής βούληση (σιωπηρή αποδοχή) του κληρονόμου είναι και το πιστοποιητικό της αρμόδιας ΔΟΥ περί υποβολής από τον κληρονόμο δήλωσης για την επιβολή φόρου κληρονομιάς ή το πιστοποιητικό του γραμματέα του δικαστηρίου της κληρονομιάς περί μη αποποίησης της κληρονομιάς, καθόσον τούτο πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 1195 εδ. α' ΑΚ»²².

Σε επίπεδο, άλλωστε, αναγκαστικής εκτέλεσης θεωρία²³ και νομολογία²⁴ ταυτογνωμονούν ότι το ελάττωμα από την έλλειψη της μεταγραφής θεραπεύεται, αν πραγματοποιηθεί μεταγραφή μετά την εκτέλεση, οπότε τα αποτελέσματά της ανατρέχουν στο χρόνο της επαγωγής της κληρονομιάς, κατ' άρθρο 1199 ΑΚ. Γι' αυτό, εξάλλου, γίνεται δεκτό ότι ο δανειστής επιτρεπώς επισπεύδει αναγκαστική εκτέλεση, αν μεταγράψει προηγουμένως είτε το κληρονομητήριο (ΑΚ 1195 αριθμ. 2), που δικαιούται να ζητήσει κατά το άρθρο 922 ΚΠολΔ, είτε το πιστοποιητικό του γραμματέα του δικαστηρίου της κληρονομιάς περί μη αποποίησης της κληρονομιάς²⁵.

21. ΕφΑθ 5483/2005, ΕλλΔνη 2006.1500 = ΤΝΠ Νόμος· ήδη έτσι και ΜονΠΑθ 5327/1996, ΝοΒ 1998.364 = ΤΝΠ Νόμος, κρίνοντας μη σύννομη την άρνηση του υποθηκοφύλακα.

22. ΜονΠΑθ 5617/2011, ΤΝΠ Νόμος.

23. *Γέσι ου-Φαλτσή*, Δίκαιο αναγκαστικής εκτελέσεως, τ. Ι: Γενικό μέρος (1998) σ. 401/402· *Νί κας*, Δίκαιο αναγκαστικής εκτελέσεως, τ. Ι: Γενικό μέρος (2010) σ. 419· πρβλ. και *Βουζί κα*, Η εντολή προς αγοράν ακινήτου και το άρθρο 369 ΑΚ, ΝοΒ 1961.1217 (1227/1228 σημ. 58).

24. ΟΛΑΠ 387/1961, ΝοΒ 1962.74· ΑΠ 179/1992, ΕΕΝ 1993.262 = ΤΝΠ Νόμος.

25. *Νί κας*, ό.π. σημ. 22· *Γέσι ου-Φαλτσή*, ό.π. σημ. 22.

Απόδειξη, τέλος, ότι η μεταγραφή του πιστοποιητικού περί μη αποποίησης της κληρονομίας αποτελεί πάγια πρακτική των υποθηκοφυλακείων²⁶ προσφέρει και η νομολογία, που πιστοποιεί κατά την εκδίκαση συνήθως κληρονομικών ή εμπράγματων διαφορών τη μεταγραφή του ανωτέρω πιστοποιητικού²⁷.

6. Η καταχωριστέα δικαιοπραξία που δεν έχει καταχωρισθεί²⁸ (όπως επίσης μέχρι την καταχώρισή της) δεν είναι άκυρη, αλλά ανενεργός, αφού απλώς δεν πληρώθηκε όρος του ενεργού της²⁹. Με άλλα λόγια, με την καταχώριση η υποστατή και έγκυρη εμπράγματη σύμβαση αναπτύσσει ενέργεια, υπό την έννοια ότι επιφέρει το μεταβιβαστικό της αποτέλεσμα. Ανάλογα με το περιεχόμενο του όρου του ενεργού η πλήρωση ή ματαίωσή του έχουν ως αποτέλεσμα είτε την επέλευση των έννομων συνεπειών³⁰ είτε την οριστική μη παραγωγή τους. Στην τελευταία περίπτωση μάλιστα πρόκειται για ανενεργείς δικαιοπραξίες³¹. Αποκτά,

26. Βλ. σχετικά και το άρθρο της υποθηκοφύλακος Πιερίας *Σαλαμανή-Ζι ούρδου*, Μεγαφύλακος πιστοποιητικού μη αποποίησης κληρονομίας, ΝοΒ 1984.1464 επ.

27. Βλ. χαρακτηριστικώς ΠολΠΔρ 40/2007, ΤΝΠ Νόμος: «[ε]ξάλλου η κατά το άρθρο 1197 ΑΚ συνταχθείσα με αριθμ. 122/6.11.1995 έκθεση περί μη εμπροθέσμου αποποίησης της κληρονομίας, ενώπιον του Γραμματέα του Πρωτοδικείου Δράμας, με το συνημμένο σ' αυτή πιστοποιητικό του Μεταγραφοφύλακος Δράμας περί μεταγραφής της στον τόμο 1882 και με αύξοντα αριθμό 197523 των οικείων βιβλίων μεταγραφών, την οποία η ενάγουσα επικαλείται για την στοιχειοθέτηση του νομίμου αυτού τρόπου κτήσης κυριότητας (κληρονομικής διαδοχής) της, επί των επιδίκων κληρονομιαίων ακινήτων αποδεικνύει αποδοχή της ανωτέρω κληρονομίας ως προς τα καταλειφθέντα σ' αυτήν (ενάγουσα) ορισμένα στοιχεία (δήλα πράγματα) που κάλυπταν μέρος της νόμιμης μοίρας της, και όχι στα υπόλοιπα επίδικα στοιχεία (ακίνητα) της κληρονομίας (την ελλείπουσα νόμιμη μοίρα της)».

28. Για το ζήτημα αν μετά την άρνηση μεταγραφής ή καταχώρισης στα κτηματολογικά φύλλα θα πρέπει να ερμηνευθεί η πρόβλεψη περί εγγραφής ή καταχώρισης, προκειμένου να διαγνωσθεί εάν τα μέρη ήθελαν να ισχύσει, έστω και εάν δεν υποβληθεί, τελικώς, σε δημοσιότητα ή, αντιθέτως, εάν επιθυμούσαν η δικαιοπραξία να μην επιφέρει έννομες συνέπειες βλ. *Σταθόπουλο*, στον ΑΚ Γεωργιάδη-Σταθόπουλου, άρθρ. 1192 αριθμ. 1-2, αξιοποιώντας τον ερμηνευτικό κανόνα της ΑΚ 159 § 2 (για τα βιβλία μεταγραφών) και *Τσολακίδη* σ. 118/119 (για τα κτηματολογικά βιβλία), προσφεύγοντας και στις ΑΚ 173-200.

29. ΑΠ 621/2013, ΤΝΠ Νόμος: *Καρύμπαλη-Τσίτσιου*, Άρνηση μεταγενέστερης εγγραφής στα κτηματολογικά βιβλία, με την αιτιολογία ότι από τη σχετική συμβολαιογραφική πράξη δεν προκύπτει η ταυτότητα του ακινήτου (ΑΚ 1196). Η προβληματική ενόψει της κατά τα άρθρα 23 § 4 ν. 4014/2011 και 49 § 16 ν. 4030/2011 «τακτοποίησης», ΕλλΔνη 2012.1530 επ. (1532)-*Παπαστερίου*, ό.π. σημ. 3, σ. 216, 1111, 1175 και 1302· *ο ίδιος*, ό.π. σημ. 6, ΕλλΔνη 2014.13· *Χριστοδούλου*, ό.π. σημ. 6, σ. 2.

30. Βλ. χαρακτηριστικώς ΑΠ 621/2013, ΤΝΠ Νόμος.

31. Βλ. προπάντων *Παπαστερίου*, ό.π. σημ. 6, ΕλλΔνη 2014.13.

λοιπόν, ιδιαίτερη αξία η κρίση του κτηματολογικού δικαστή επί αρνήσεως του προϊσταμένου κτηματολογικού γραφείου να προβεί σε καταχώριση πράξης³², αφού, σε περίπτωση που η άρνηση κριθεί σύννομη, διακυβεύεται η ίδια η πράξη που φέρεται προς καταχώριση στα κτηματολογικά φύλλα.

7. Ενόψει των ανωτέρω, είναι προφανές ότι η άρνηση της προϊσταμένης του κτηματολογικού γραφείου [...] να καταχωρήσει τα πιστοποιητικά περί μη αποποίησης της κληρονομίας εκ μέρους των κληρονόμων των αποβιωσάντων οικοπεδούχων δεν είναι σύννομη και θα υποχρεωθεί προς τούτο, με απόφαση του κτηματολογικού δικαστή επί των αντιρρήσεων που προφανώς θα ασκήσουν οι δέκτες της αρνήσεως.

Μάλιστα με χρόνο καταχώρισης, κατ' άρθρο 15 § 2 εδ. γ' του ν. 2664/1998, την ημερομηνία υποβολής της αρχικής αιτήσεως για καταχώριση³³, ώστε απολύτως κανένα πρόβλημα να μην υφίσταται για το νομότυπο συντάξεως του υπ' αριθμ. [...] συμβολαίου της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης [...] περί μεταβιβάσεως, λόγω πωλήσεως, ποσοστού εξ αδιαιρέτου οικοπέδου που αντιστοιχεί σε αυτοτελές διαμέρισμα, σύμφωνα με τις διατάξεις των ν. 3741/1929, ν.δ. 1024/1971 και των άρθρων 1002, 1117 ΑΚ, όπως εσφαλμένα διατείνεται η προϊσταμένη του κτηματολογικού γραφείου [...].

Άλλωστε, με βάση τους κανόνες του ουσιαστικού δικαίου (άρθρ. 1846 και 1199 ΑΚ) οποτεδήποτε γίνει η μεταγραφή (ήδη η καταχώριση), αυτή ανατρέχει στο

32. Περιπτώσιολογία, εξάλλου, πράξεων για τις οποίες δημιουργείται ζήτημα αναγκαιότητας καταχώρισης ή όχι βλ. σε Παπαστ ερί ου, ό.π. σημ. 3, 1126-1128.

33. Πάγια νομολογία: βλ. αντί πολλών ΜονΠΘεσ 12474/2013, αδημ.· ΜονΠΘεσ 8888/2013, αδημ.· ΜονΠΘεσ 5972/2013, Αρμ 2013.1471 = ΕλλΔνη 2014.239 = ΤΝΠ Νόμος· ΜονΠΘεσ 5469/2013, αδημ.· ΜονΠΘεσ 5384/2013, Αρμ 2013.1465 = ΤΝΠ Νόμος· ΜονΠΘεσ 2721/2013, αδημ.· ΜονΠΑΘ 506/2011, ΤΝΠ Νόμος· ΜονΠΘεσ 6841/2011, Αρμ 2011.1155 = ΤΝΠ Νόμος· ΜονΠΘεσ 25038/2010, ΤΝΠ Νόμος· ΜονΠΘεσ 4313/2009, Αρμ 2009.1852 = ΤΝΠ Νόμος· ΜονΠΑΘ 4465/2009, ΤΝΠ Νόμος· ΜονΠΘεσ 9762/2008, Αρμ 2009.1360 = ΤΝΠ Νόμος· ΜονΠΘεσ 26836/2008, ΕφΑΔ 2008.979· ΜονΠΘεσ 28768/2008, ΤΝΠ Νόμος· ΜονΠΘεσ 36664/2007, Αρμ 2009.1012 = ΤΝΠ Νόμος· ΜονΠΘεσ 45104/2006, ΤΝΠ Νόμος· ΜονΠΘεσ 32049/2006, ΤΝΠ Νόμος· ΜονΠΘεσ 32053/2006, ΤΝΠ Νόμος· ΜονΠΘεσ 32056/2006, Αρμ 2007.1157 = ΤΝΠ Νόμος· ΜονΠΘεσ 29498/2006, ΤΝΠ Νόμος· ΜονΠΘεσ 24651/2006, ΤΝΠ Νόμος· ΜονΠΘεσ 8593/2006, Αρμ 2006.1722 = ΤΝΠ Νόμος· ΜονΠΘεσ 8592/2006, Αρμ 2006.1979 = ΤΝΠ Νόμος· ΜονΠΘεσ 8590/2006, Αρμ 2006.1560 = ΤΝΠ Νόμος· ΜονΠΘεσ 27298/2005, Αρμ 2005.1794 = ΤΝΠ Νόμος.

χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου, από τον οποίο θεωρείται ο κληρονόμος ως κύριος του ακινήτου³⁴.

Τέλος, το γεγονός ότι στο υπ' αριθμ. [...] συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης [...] αναφέρεται ότι τα πιστοποιητικά μη αποποίησης θα καταχωρηθούν υποδηλώνει τη βεβαιότητα τόσο της συμβολαιογράφου, όσο και των συμβαλλομένων, που απορρέει από το γράμμα του νόμου και τα παγίως αποδεκτά από την επιστημονική νομική κοινότητα (της θεωρίας και της πράξης), ότι δεν τίθεται ζήτημα μη καταχώρισης. Η μετέπειτα εξέλιξη με την άρνηση της προϊσταμένης του κτηματολογικού γραφείου δεν μπορούσε να προβλεφθεί από το μέσο συνετό άνθρωπο ούτε και με μέτρα άκρας επιμέλειας, διότι αντιβαίνει στην καλή πίστη που πρέπει να διέπει τις συναλλαγές (ΑΚ 288).

8. Η έκταση του ελέγχου νομιμότητας και οι ανακρίβειες που αυτός πρέπει να καλύπτει αποτελεί ένα από τα δυσχερέστερα ζητήματα του κτηματολογικού δικαίου. Η θεωρία ήδη πριν τη θέση σε ισχύ του Εθνικού Κτηματολογίου, επισήμανε ότι δυσχερείς από έποψη ελέγχου νομιμότητας θα αναδειχθούν οι καταχωριστές εμπράγματα δικαιπραξίες³⁵.

Ο προϊστάμενος του κτηματολογικού γραφείου ούτε το νόμο έχει την δυνατότητα να ερμηνεύσει αυθεντικά, ούτε μπορεί να θεσπίζει πρόσθετες προϋποθέσεις³⁶ ή να δημιουργεί προσκόμματα στην καταχώριση των πράξεων³⁷.

34. Πάγια νομολογία: βλ. ενδεικτικώς ΟΛΑΠ 387/1961, ΝοΒ 1962.74· ΟΛΑΠ 7/2004, ΕΛΛΔνη 2004.765· ΑΠ 1426/2013, ΧρΙΔ 2014.215 = ΤΝΠ Νόμος· ΑΠ 358/2012, ΤΝΠ Νόμος· ΑΠ 1776/2011, ΝοΒ 2012.1193 = ΤΝΠ Νόμος· ΑΠ 729/2011, ΕΛΛΔνη 2011.1027 = ΤΝΠ Νόμος· ΑΠ 1355/2010, ΤΝΠ Νόμος· επίσης Εφ/Αρ 134/2012, ΤΝΠ Νόμος· Εφ/Θεσ 300/2010, Αρμ 2011.776 = ΤΝΠ Νόμος· Εφ/Θεσ 10/1994, Αρμ 1994.678 = ΤΝΠ Νόμος· ΠολΠ/Θεσ 19500/2013, ΤΝΠ Νόμος· ΜονΠ/Δρ 74/1997, Αρμ 1999.1207 = ΤΝΠ Νόμος· ΜονΠ/Θεσ 1562/1985, Αρμ 1985.475 = ΤΝΠ Νόμος· ΕιρΦλωρ 23/2005, ΝοΒ 2006.115 = ΤΝΠ Νόμος, όλες με παραπομπές και σε παλαιότερη νομολογία.

35. Βλ. προπάντων *Δεληγιάννη*, ό.π. σημ. 6, ΝοΒ 1993.5 επ., ενώ ήδη με τη θέση σε ισχύ του Εθνικού Κτηματολογίου βλ. *Παπαστερίου*, Η αρχή της νομιμότητας στο Εθνικό Κτηματολόγιο, ΕΛΛΔνη 1999.1469 επ. (1475 επ.).

36. Βλ. χαρακτηριστικώς ΜονΠ/Θεσ 28768/2008, ΤΝΠ Νόμος: η προϊσταμένη αρνήθηκε την καταχώριση πράξης με το αιτιολογικό ότι δεν είναι επιτρεπτή, λόγω προγενέστερης καταχωρημένης διεκδικητικής αγωγής. Εφόσον όμως η μεταβίβαση εν επιδικία του επίδικου αντικειμένου δεν απαγορεύεται από το νόμο (μάλιστα τούτη ρυθμίζεται στην ΚΠολΔ 225) η άρνηση είναι μη νόμιμη, γιατί η προϊσταμένη απαίτησε για την επέλευση του έννομου αποτελέσματος περισσότερες προϋποθέσεις από αυτές που προβλέπει ο νόμος, αρμοδιότητα που προφανώς δεν εδράζεται στο διενεργούμενο από τον προϊστάμενο έλεγχο νομιμότητας· πρόσθ. στην ίδια κατεύθυνση και ΜονΠ/Λαμ 218/2011, ΤΠΝ Νόμος.

Αποκλειστικά αρμόδιος να ερμηνεύσει το νόμο είναι ο δικαστής, ενώπιον του οποίου άγεται η υπόθεση.

9. Σε αντίθεση, πάντως, με το σύστημα μεταγραφών, όπου ο υποθηκοφύλακας, κατ' άρθρο 13 β.δ. 533/1963 οφείλει να ελέγξει ότι το ακίνητο περιγράφεται στην προς μεταγραφή πράξη με ειδικό τρόπο κατά τους ορισμούς του νόμου, ώστε να προκύπτει η ταυτότητα του ακινήτου και να μην υπάρχουν αμφιβολίες γι' αυτήν, αφού σε αντίθετη περίπτωση η εγγραφή είναι άκυρη, στο κτηματολόγιο τα πράγματα είναι απλούστερα. Δεδομένης της κτηματοκεντρικής οργάνωσης των πληροφοριών δεν στοιχειοθετείται η ανάγκη περιγραφής του ακινήτου κατά το σύστημα μεταγραφών, αφού στο Εθνικό Κτηματολόγιο³⁸ το ακίνητο στο οποίο αφορά η καταχωριζόμενη πράξη ταυτοποιείται ευχερώς με απλή αναφορά του ΚΑΕΚ, ο οποίος παραπέμπει στο σχετικό κτηματολογικό φύλλο, όπου και περιγράφεται λεπτομερώς³⁹.

10. Με αφορμή άρνηση προϊσταμένης κτηματολογικού γραφείου να καταχωρίσει μεταβιβαστική δικαιοπραξία, επειδή υφίστατο αφενός μεν διάσταση στην περιγραφή του ακινήτου, όπως αυτό εμφανιζόταν στο πωλητήριο συμβόλαιο, αφετέρου δε στην αρχική εγγραφή των κτηματολογικών φύλλων, τέθηκε στο επίκεντρο άρνηση προϊσταμένου, αφορώσα στην ταυτότητα του ακινήτου.

Ειδικότερα, λόγω προσαύξησης των τετραγωνικών μέτρων του εμβαδού του μεταβιβαζόμενου, εξαιτίας «τακτοποίησης» αυθαίρεων κατασκευών, κατ' άρθρα 23 § 4 ν. 4014/2011 και 49 § 16 ν. 4030/2011, η προϊσταμένη του κτηματολογικού γραφείου αρνήθηκε την καταχώριση⁴⁰. Ο κτηματολογικός

37. ΜονΠΘεσ 5972/2013, Αρμ 2013.1471.

38. Όπως, άλλωστε, και στον ΚτΚΔωδ, όπου επίσης ο προσδιορισμός του ακινήτου, στο οποίο αφορά η καταχωριζόμενη πράξη, πρέπει να γίνεται με αναφορά στην κτηματολογική μερίδα του ακινήτου· βλ. *Μαντ ή*, ό.π. σημ. 6, σ. 121, με τον υπομνηματισμό της σημ. 204.

39. Βλ. εγγύτερα *Μαντ ή*, ό.π. σημ. 6, σ. 120 επ.

40. Βλ. για το ζήτημα εγγύτερα *Καρύμπαλη-Τσίτσιου*, ό.π. σημ. 26, ΕΛΛΔνη 2012.1531 επ., 1535 επ.· *Αθανασόπουλο* Το νέο κτηματολόγιο (2013) σ. 168· *τον ίδι ο*, ΤΝΠ Νόμος (2014· πλήρες κείμενο). –Πρβλ. για το αντίστοιχο ζήτημα στον ΚτΚΔωδ τη ΜονΠΡδδ 340/2005, ΤΝΠ Νόμος, η οποία εύστοχα υπογραμμίζει ότι «η απόρριψη της αιτούμενης μεταγραφής της ανωτέρω συμβολαιογραφικής πράξης δεν δικαιολογείται κατά νόμο εκ μόνης της διαφοράς των τετραγωνικών μέτρων του διανεμομένου ακινήτου, αφού καμία αμφιβολία δεν δημιουργείται από

δικαστής Θεσσαλονίκης έκρινε ορθά ότι ως συνέπεια της ανωτέρω τακτοποίησης επέρχεται η διατήρηση της χρήσης των αυθαίρετων κατασκευών⁴¹ και όχι ο προσπορισμός κυριότητας επ' αυτών. «Κατά λογική, λοιπόν, ακολουθία, εφόσον ο ως άνω πωλητής δεν απέκτησε κυριότητα επί των επιπλέον τετραγωνικών μέτρων, δεν κατέστη φορέας εγγραπτέου δικαιώματος ως προς αυτά, και επομένως δεν τίθεται εν προκειμένω ζήτημα διορθώσεως, κατ' άρθρ. 6 § 8 ν. 2664/1998, του καταχωρηθέντος εμβαδού του ακινήτων ή άλλων στοιχείων της πρώτης κτηματολογικής εγγραφής. Επομένως, ο σχετικός λόγος, με βάση τον οποίο, η προϊσταμένη του κτηματολογικού γραφείου [...] προέβη στην απόρριψη της αιτήσεως καταχωρήσεως του πωλητηρίου συμβολαίου και στην άρνηση εγγραφής του στα οικεία κτηματολογικά βιβλία, ο οποίος (λόγος) συνίσταται στο ότι, κατά την κρίση της, υφίσταται «διάσταση στην περιγραφή του ακινήτου όπως αυτό εμφανίζεται στο πωλητήριο συμβόλαιο και στην αρχική εγγραφή του κτηματολογικού βιβλίου» κρίνεται αβάσιμος και απορριπτός, διότι, σύμφωνα με τα προεκτεθέντα, όλα τα επιπλέον τετραγωνικά μέτρα που «παρεκκλίνουν» από αυτά της αρχικής εγγραφής αποτελούν τετραγωνικά μέτρα της τακτοποίησης, σύμφωνα με τις προεκτεθείσες διατάξεις, επ' αυτών δε των τετραγωνικών ο πωλητής δεν έχει αποκτήσει εμπράγματο δικαίωμα κυριότητας και επομένως δεν τίθεται ζήτημα διόρθωσης του καταχωρηθέντος εμβαδού του ακινήτου»⁴².

την παραπάνω ασυμφωνία για την ταυτότητα του παραπάνω ακινήτου (ΑΠ 686/1992, ΤΝΠ Νόμος). ... Περαιτέρω ακόμη και η εμπράγματη σύμβαση στην οποία δεν αναφέρονται ούτε τα κτηματολογικά στοιχεία ούτε η έκταση του ακινήτου το οποίο αφορά, καθώς και η εμπράγματη σύμβαση στην οποία αναφέρονται εσφαλμένα κτηματολογικά στοιχεία (ΑΠ 517/1988, ΕΛΛΔνη 1989.552 = ΕΕΝ 1989.269· ΕφΔωδ 120/2003, αδημ.) αποτελεί τίτλο νομικά επιτήδειο για την επέλευση της εμπράγματης μεταβολής, εφόσον προκύπτουν οι σχετικές προς την εγγραφή του ακινήτου στο Κτηματολογικό βιβλίο ενδείξεις και δεν γεννάται σύγχυση περί την ταυτότητα του ακινήτου».

41. Βλ. και Κεφ. Β' της ΑιΤεκθ ν. 4014/2011.

42. ΜονΠΘεσ 5384/2013, Αρμ 2013.1465 = ΤΝΠ Νόμος, επισημαίνοντας ότι «[σ]ε κάθε δε περίπτωση τα επιπλέον αυτά τετραγωνικά μέτρα δεν επενεργούν στην ταυτότητα του ακινήτου, έτσι ώστε δεν δικαιολογείται εν προκειμένω η άρνηση καταχώρισης με επίκληση της διατάξεως του άρθρου 1196 ΑΚ, καθόσον, σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στην οικεία μείζονα σκέψη, από την προς καταχώριση πράξη προκύπτει η ταυτότητα του ακινήτου, το οποίο έχει ενταχθεί στο κτηματολόγιο, είναι δε επαρκής ο καθορισμός του ακινήτου κατά τρόπον που να μη γεννά αμφιβολία περί της ταυτότητάς του, δεδομένου ότι η ύπαρξη του ΚΑΕΚ σε συνδυασμό με την εξαντλητική παράθεση στο πωλητήριο συμβόλαιο όλων των ανωτέρω προσδιοριστικών της ταυτότητάς του στοιχείων δεν δικαιολογούν επίκληση ελλείψεων που επενεργούν στην ταυτότητά του. Σε κάθε δε περίπτωση η Προϊσταμένη του άνω Κτηματολογικού γραφείου δύναται να προβεί

11. Θα πρέπει να υπογραμμιστεί ότι στο νέο θεσμό του Εθνικού Κτηματολογίου, δυνάμει του πρώτου εδαφίου του άρθρου 13α ν. 2664/1998 ορίζεται ρητά ότι «[τ]ο καταχωρισθέν στο κτηματολόγιο εμβαδόν του ακινήτου και μόνο δεν αποτελεί προσδιοριστικό στοιχείο της ταυτότητας του ακινήτου». Η διάταξη του άρθρου συνεπής προς την αρχή της ειδικότητας που διέπει τη δημοσιότητα των εμπράγματων δικαιωμάτων στα βιβλία μεταγραφών, δικαιολογεί τη θέση ότι αν υπάρχει τέτοια διαφορά, δεν δικαιολογείται κατά νόμο η απόρριψη της αιτουμένης μεταγραφής του συμβολαίου από μόνη τη διαφορά του εμβαδού του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, αφού καμία αμφιβολία δεν δημιουργείται από την παραπάνω ασυμφωνία, για την ταυτότητα του ακινήτου⁴³. Υπέρ της ανωτέρω εκδοχής συνηγορεί και η ρύθμιση του άρθρου 19 § 2 ν. 2664/1998 σε ό,τι αφορά στο εμβαδόν γεωτεμαχίων, αφού αυτό δεν εμπίπτει στον έλεγχο νομιμότητας και ως εκ τούτου, η τυχόν διαφορά μεταξύ του εμβαδού που αναγράφεται στο συμβόλαιο και αυτού που έχει καταχωρηθεί στο κτηματολογικό φύλλο, δεν επηρεάζει από μόνη της την καταχώριση ή μη της πράξης, εφόσον, εννοείται, η διαφορά του εμβαδού δεν επηρεάζει ιδιοκτησιακά δικαιώματα των όμορων ιδιοκτητών.

στην καταχώριση της εγγραπτέας πράξης στο οικείο κτηματολογικό φύλλο του ως άνω ακινήτου, θέτοντας ως παρατήρηση ότι η διάσταση των τετραγωνικών μέτρων μεταξύ της αρχικής και της επιγενόμενης εγγραφής οφείλεται στην «τακτοποίηση» αυθαιρέτων κατασκευών, σύμφωνα με τα άρθρα 23 § 4 ν. 4014/2011 και 49 § 16 ν. 4030/2011, όπως κατά παγία τακτική πράττει σε κάθε περίπτωση που κατά την καταχώριση μίας εγγραπτέας πράξης διαπιστώνει διαφοροποίηση π.χ. της εκτάσεως στην προς καταχώριση πράξη και στην κτηματολογική εγγραφή. Κατ' ακολουθίαν όλων των ανωτέρω, ουδεμία αμφιβολία προκύπτει για την ταυτότητα του εν λόγω ακινήτου και η άρνηση της προϊσταμένης του Κτηματολογικού γραφείου, να καταχωρήσει την προρρηθείσα μεταβιβαστική της κυριότητας πράξη στο οικείο κτηματολογικό φύλλο κρίνεται αδικαιολόγητη και καταχρηστική. Πρέπει, επομένως, να γίνει δεκτή η ένδικη αίτηση και ως προς την ουσιαστική της βασιμότητα και να διαταχθεί η καταχώριση στο οικείο κτηματολογικό φύλλο της αναφερομένης στο διατακτικό πράξης, με χρόνο καταχώρισης, κατ' άρθρο 15 § 2 εδ. γ' του ν. 2664/1998, την ημερομηνία υποβολής της αρχικής αίτησης για καταχώριση, ήτοι την 8-8-2012, κατά τα εκτιθέμενα στο διατακτικό».

43. Βλ. προπάντων ΑΠ 686/1992, ΕΕΝ 1993.513 = ΕΛΛΔνη 1994.96 = ΤΝΠ Νόμος, η οποία επικύρωσε (και δεν αναίρεσε) την ΕφΔωδ 254/1990, που υπό το καθεστώς του ΚτΚΔωδ έκρινε ότι δεν δικαιολογείται κατά νόμο η απόρριψη της αιτούμενης μεταγραφής εκ μόνης της διαφοράς των τετραγωνικών μέτρων του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, αφού καμία αμφιβολία δεν δημιουργείται από την παραπάνω ασυμφωνία, για την ταυτότητα του μεταβιβαζόμενου ακινήτου (πρβλ. σχετικώς και Απ. Γεωργι άδη, Ζητήματα από το κτηματικό βιβλίο της Δωδεκανήσου. Δύο γνωμοδοτήσεις, ΕΛΛΔνη 1994.291 επ. (293).

12. Από το υπ' αριθμ. [...] συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης [...] περί μεταβιβάσεως, λόγω πωλήσεως, ποσοστού εξ αδιαιρέτου οικοπέδου που αντιστοιχεί σε αυτοτελές διαμέρισμα, σύμφωνα με τις διατάξεις των ν. 3741/1929, ν.δ. 1024/1971 και των άρθρων 1002, 1117 ΑΚ, προκύπτει σαφώς τόσο η ταυτότητα του ζητούμενου να καταχωρισθεί στα κτηματολογικά φύλλα διαμερίσματος, όσο και του ποσοστού του επί του οικοπέδου (βλ. αναλυτικές περιγραφές στα φύλλα 16^ο και 17^ο αντιστοίχως). Θα έπρεπε, λοιπόν, να δημιουργηθεί νέο ΚΑΕΚ με ποσοστό 23,34^ο/_{οο} εξ αδιαιρέτου, το οποίο θα λαμβανόταν από το ΚΑΕΚ των αδιάθετων ποσοστών, με αριθμό [...] και στο οποίο, μετά την έκδοση της αμετάκλητης πλέον ΜονΠΘεσ 32386/2010, υπάρχει αδιάθετο ποσοστό συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου 53,06^ο/_{οο} εξ αδιαιρέτου⁴⁴ και να μην αρνηθεί η προϊσταμένη την καταχώρισή του⁴⁵.

13. Ο προϊστάμενος του κτηματολογικού γραφείου, αφού διενεργήσει τον έλεγχο νομιμότητας, έχει τη δυνατότητα είτε να αποδεχθεί την υποβληθείσα αίτηση, να καταχωρίσει την πράξη και να εγγράψει το δικαίωμα στο φύλλο του ακινήτου, είτε να την απορρίψει. Η δυνατότητα άρνησης, η οποία είναι συνέπεια του ελέγχου νομιμότητας, προβλέπεται στα άρθρα 15 και 16 ν. 2664/1998. Ειδικότερα, ο προϊστάμενος οφείλει να απαντήσει (θετικά ή αρνητικά) επί της αιτήσεως εντός πέντε ημερών από την υποβολή της (άρθρο 15 § 2 εδ. β' ν. 2664/1998). Σε περίπτωση απόρριψης της αίτησης ο προϊστάμενος σημειώνει την άρνησή του και εκθέτει συνοπτικά τους λόγους επ' αυτής ή σε πρόσθετο φύλλο, το

44. Για το ενδεχόμενο όπου στο αδιάθετο ποσοστό συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου μιας οικοδομής (που συνήθίζεται να αποκαλείται «κουβάς» ή «καλάθι») αντιστοιχούν διαιρετές ιδιοκτησίες (οριζόντιες), οι οποίες δεν έχουν αποτυπωθεί αυτοτελώς στις πρώτες εγγραφές, οπότε ο κτηματολογικός δικαστής διατάσει τη δημιουργία νέου κτηματολογικού φύλλου είτε με απόφαση επί της αγωγής του άρθρου 6 § 2 του ν. 2664/1998, που στρέφεται κατά των αναγραφόμενων ως δικαιούχων στο κτηματολογικό φύλλο του «κουβά» (που συνήθως είναι οι αρχικοί οικοπεδούχοι), είτε με απόφαση επί αιτήσεως του άρθρου 6 § 3 του ίδιου νόμου, εφόσον στο κτηματολογικό φύλλο του «κουβά» αναγράφεται ως δικαιούχος κυριότητας «άγνωστος» βλ. ενδεικτικώς από μεν τη νομολογία ΠολΠΠειρ 1440/2012, ΤΝΠ Νόμος· ΜονΠΘεσ 40660/2006, ΤΝΠ Νόμος, από δε τη θεωρία (*Δι αμαντ όπουλο-Εμμανουλί δου*, Ζητήματα κτηματολογικού δικονομικού δικαίου (2014) σ. 19.

45. Βλ. αντίστοιχες περιπτώσεις όπου ο υποθηκοφύλακας διατάχθηκε να εγγράψει την πράξη που αρνείτο, αφού δεν ετίθετο ζήτημα ακριβούς προσδιορισμού της ταυτότητας του ακινήτου· βλ. ενδεικτικώς ΕφΑθ 6722/2004, ΕλλΔνη 2006.586· ΜονΠΡεθ 256/2004, ΤΝΠ Νόμος· βλ. στην ίδια κατεύθυνση και ΜονΠΡεθ 320/2003, ΤΝΠ Νόμος· ΜονΠΑθ 4466/1985, ΕΕΝ 1986.195.

οποίο επισυνάπτεται στην αίτηση. Στη συνέχεια γνωστοποιεί την απόφασή του στον αιτούντα. Οι διατάξεις αυτές αφορούν στις αιτήσεις που υποβάλλονται στο κτηματολογικό γραφείο και αποσκοπούν στην καταχώριση πράξης στο κτηματολογικό φύλλο.

14. Η απόφαση του προϊσταμένου, η οποία δέχεται ή απορρίπτει μια αίτηση, δεν είναι ανέλεγκτη. Η απόφαση ελέγχεται δικαστικά, είτε είναι θετική, είτε αρνητική. Η δυνατότητα αυτή ελέγχου προβλέπεται σε μια σειρά διατάξεων του ν. 2664/1998. Ειδικότερα, όσον αφορά στην περίπτωση άρνησης καταχώρισης πράξης στα άρθρα 14 έως 16 ν. 2664/1998 περιγράφεται η διαδικασία που πρέπει να τηρηθεί προκειμένου να καταχωριστούν πράξεις στα κτηματολογικά φύλλα και να εγγραφούν σε αυτά τα δικαιώματα που στηρίζονται σε αυτές. Ο προϊστάμενος διενεργώντας έλεγχο νομιμότητας της αίτησης έχει δυνατότητα να τη δεχτεί ή να την απορρίψει. Στις παραγράφους 2 έως 6 του άρθρου 16 ν. 2664/1998 αντιμετωπίζονται τα ζητήματα από την άρνηση του προϊσταμένου του κτηματολογικού γραφείου να προβεί στη ζητούμενη καταχώριση, καθώς επίσης επίλυσης διαφορών από αυτή την αιτία⁴⁶. Μεταξύ των δυνατοτήτων που αναγνωρίζει το άρθρο στον προϊστάμενο του κτηματολογικού γραφείου είναι και η κατά την τρίτη παράγραφο του προσωρινή (υπό επιφύλαξη) καταχώριση, η οποία μπορεί, υπό τις οριζόμενες στην ίδια παράγραφο προϋποθέσεις, να τραπέι σε οριστική.

15. Σημαντική δικαιοπολιτική επιλογή του κτηματολογικού νομοθέτη (άρθρο 16 § 5 ν. 2664/1998), όπως επισημαίνεται στην αιτιολογική έκθεση του ν.

46. Για την παρεμφερή ρύθμιση του άρθρου 54 ΚτΚΔωδ, η οποία δεν ανήκει σε κανένα από τα θεσπιζόμενα από τον ΚΠολΔ ένδικα μέσα κατά δικαστικών αποφάσεων, προσομοιάζει, όμως, λόγω του επιδιωκόμενου σκοπού, με την προβλεπόμενη από το άρθρο 791 του ίδιου Κώδικα προσφυγή κατά της άρνησης εκείνου που τηρεί δημόσια βιβλία στην υπόλοιπη χώρα, κατά της διάταξης του Κτηματολογικού Δικαστή με την οποία αρνείται να καταχωρήσει πράξεις ή αποφάσεις που έχουν σχέση με τη σύσταση, μεταβίβαση ή κατάργηση δικαιωμάτων ιδιωτικού δικαίου κλπ, δημιουργεί εκκρεμότητα που αίρεται με απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου έπειτα από αίτηση εκείνου που έχει έννομο συμφέρον, η οποία δικάζεται κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, βλ. αντί πολλών ΑΠ 2143/2013, ΤΝΠ Νόμος· ΑΠ 1118/2009, ΧρθΔ 2010.197· ΑΠ 517/1988, ΕλλΔνη 1989.522· ΑΠ 163/1985, ΕλλΔνη 1985.1464· ΕφΔωδ 105/2012, ΤΝΠ Νόμος· ΕφΔωδ 236/2009, ΤΝΠ Νόμος· ΕφΔωδ 123/2008, ΤΝΠ Νόμος· ΕφΔωδ 152/2007, ΤΝΠ Νόμος· ΕφΔωδ 15, 62 και 224/2006, ΤΝΠ Νόμος· ΕφΔωδ 218 και 288/2004, ΤΝΠ Νόμος· ΜονΠΡ6δ 503/2012, ΤΝΠ Νόμος, με περαιτέρω παραπομπές.

2664/1998⁴⁷, αποτελεί ο διορισμός εξειδικευμένου δικαστή για την επίλυση των κτηματολογικών διαφορών (του κτηματολογικού δικαστή)⁴⁸, ο οποίος δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας (άρθρα 739 επ. ΚΠολΔ), όπως άλλωστε ισχύει και για τις διαφορές μεταξύ υποθηκοφυλάκων σε περίπτωση άρνησης τους να προβούν στη ζητούμενη εγγραφή στα τηρούμενα από αυτούς βιβλία (άρθρο 791 ΚΠολΔ). Μάλιστα κατά της απόφασης του προϊσταμένου, θετικής ή αρνητικής, αντιρρήσεις δικαιούνται, πλην του αιτούντος (άρθρο 16 § 5 εδ. α΄ ν. 2664/1998), να προβάλει και κάθε τρίτος, που δικαιολογεί έννομο συμφέρον (άρθρο 16 § 5 εδ. β΄ ν. 2664/1998).

16. Τα εκατέρωθεν συμφέροντα των αμφισβητούντων την ορθότητα της κρίσης του προϊσταμένου κτηματολογικού γραφείου εξυπηρετούνται αφενός με την πρόβλεψη (άρθρο 16 § 5 εδ. β΄ και γ΄ ν. 2664/1998) ότι οι αντιρρήσεις καταχωρίζονται στο κτηματολογικό φύλλο (οπότε οι τρίτοι τελούν εν γνώσει της έριδας για την ακρίβεια της εγγραφής) και αφετέρου με το συντονισμό του άρθρου 15 § 2 εδ. γ΄ ν. 2664/1998 προς τη ρύθμιση του άρθρου 791 § 4 ΚΠολΔ⁴⁹. Ακριβώς επειδή ο κτηματολογικός νομοθέτης με την προεκτεθείσα διάταξη του ορίζει ότι «[χ]ρόνος καταχώρισης στα κτηματολογικά φύλλα θεωρείται η ημερομηνία υποβολής της αίτησης για την καταχώριση», αυτή (διάταξη του άρθρου 15 § 2 εδ. γ΄ ν. 2664/1998) αποκτά ιδιαίτερη αξία στις περιπτώσεις διόρθωσης των ανακριβειών που έχουν εμφιλοχωρήσει στις κτηματολογικές εγγραφές, δυνάμει δικαστικών αποφάσεων⁵⁰, αφού παγίως νομολογείται ότι η καταχώριση στο

47. Αιτιολογική έκθεση ν. 2664/1998 (υπό Β.5.άρθρ. 16).

48. *Μαντή*, ό.π. σημ. 6, σ. 115, επισημαίνοντας ότι η συστηματική ενασχόληση του κτηματολογικού δικαστή και η εξ αυτής πείρα με τα ειδικότερα ζητήματα του κτηματολογίου αποτελεί εγγύηση για τον έλεγχο της νομιμότητας του άρθρου 16 ν. 2664/1998 και ταυτόχρονα παρέχει εχέγγυα για την ορθότητα και ακρίβεια των κτηματολογικών εγγραφών.

49. *Τσολακί δης*, ό.π. σημ. 3, σ. 134/135.

50. Αφού στην περίπτωση κατά την οποία στα συνυπυβαλλόμενα με την αίτηση δικαιολογητικά υπάρχει τυπική έλλειψη, που είναι δυνατόν να διορθωθεί ή να συμπληρωθεί, ο προϊστάμενος του κτηματολογικού γραφείου μπορεί να τάξει σύντομη προθεσμία, όχι μεγαλύτερη των πέντε εργάσιμων ημερών, μέσα στην οποία ο αιτών πρέπει να προσκομίσει τα ελλείποντα στοιχεία. Στην περίπτωση αυτή η καταχώριση στα Κτηματολογικά φύλλα γίνεται υπό την επιφύλαξη της εμπρόθεσμης προσκόμισης των στοιχείων που λείπουν (προσωρινή-υπό επιφύλαξη-καταχώριση). Αν η έλλειψη συμπληρωθεί εμπρόθεσμα, ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου πρέπει την προσωρινή καταχώριση σε οριστική, σημειώνοντας την τροπή στην οικεία θέση του

κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου πρέπει να λάβει χώρα με ημερομηνία αυτήν της υποβολής της αρχικής αίτησης⁵¹.

17. Είναι προφανές ότι ενόψει της μη σύννομης άρνησης της προϊσταμένης του κτηματολογικού γραφείου [...] στην άρση της δημιουργηθείσας εκκρεμότητας θα προβεί ο κτηματολογικός δικαστής Θεσσαλονίκης, στον οποίο, πάντως, δεν θα τεθεί ζήτημα διόρθωσης του ΚΑΕΚ [...], όπως εσφαλμένως ισχυρίζεται η προϊσταμένη στην άρνησή της (βλ. σελ. 9, σειρές 28 επ.). Το ενλόγω κτηματολογικό φύλλο, αναφορικά με τις πρώτες εγγραφές, έχει διορθωθεί με αμετάκλητη δικαστική απόφαση επί τακτικής αγωγής (ΜονΠΘεσ 32386/2010), άρα η εγγραφή είναι οριστική και παράγει αμάχητο τεκμήριο ακρίβειας, κατ' άρθρο 7 § 3 εδ. γ' ν. 2664/1998⁵², αναφορικά τόσο με το δικαίωμα που αποτυπώνει, όσο και τους δικαιούχους αυτού. Επομένως, είναι αδύνατη η περαιτέρω διόρθωση των πρώτων εγγραφών που αποτυπώνει το ενλόγω κτηματολογικό φύλλο, επιδεχόμενο μόνο μεταγενέστερες εγγραφές.

18. Αξιοπρόσεκτο είναι, πάντως, ότι η προϊσταμένη αν και η άρνησή της με βάση τα ανωτέρω ούτε σύννομη αξιολογείται, ούτε δικαιολογημένη επαρκώς, με βάση τις κρατούσες παραδοχές της επιστήμης και της νομολογίας, εκφράζεται στην άρνησή της με παντελώς απαξιωτικό τρόπο για λειτουργούς της δικαιοσύνης (συμβολαιογράφο και δικηγόρο), επιψέγοντας τις νόμιμες ενέργειές τους για την οριστικοποίηση προσυμφώνου με χρήση όρου αυτοσύμβασης⁵³ και την ευεργετική ρύθμιση του άρθρου 36 § 3 ν. 4141/2013, δυνάμει της οποίας «[η] προθεσμία του άρθρου 44 του ν. 3763/2009 (Α' 80)⁵⁴ για τη σύνταξη με

κτηματολογικού φύλλου. Στην περίπτωση αυτή ημερομηνία της οριστικής καταχώρισης θεωρείται η ημερομηνία της προσωρινής καταχώρισης: άρθρο 16 § 3 ν. 2664/1998.

51. Βλ. τον υπομνηματισμό της σημ. 33.

52. Βλ. *Παπαστερίου*, ό.π. σημ. 3, σ. 994 επ., με τον εκεί υπομνηματισμό, στον οποίο πρόσθ. και τις πρόσφατες ΠολΠΘεσ 13299, 13745, 13746, 14212/2014, όλες αδημ.

53. Δυνατότητα που κάθε άλλο παρά ασυνήθης είναι στη συμβολαιογραφική πρακτική· πρβλ. σχετικώς από μεν τη θεωρία *Κρητικός*, Το προσύμφωνον (1980) σ. 359 επ.· *Παντελίδου*, Το προσύμφωνο στη θεωρία και την πράξη (2012) σ. 76/77, από δε τη νομολογία ΑΠ 1701/2010, ΧρΙΔ 2011.577 = ΤΝΠ Νόμος ΑΠ982/2002, ΤΝΠ Νόμος.

54. Άρθρο 44 ν. 3763/2009 [Τροποποιήσεις στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων]: Κατά τη σύνταξη με αυτοσύμβαση οριστικών συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία σε εκτέλεση προσυμφώνων, που έχουν συνταχθεί μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2000, επιτρέπεται η

αυτοσύμβαση οριστικών συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων αναβιώνει από την 1.3.2013 μέχρι 30.6.2014»⁵⁵.

Ειδικότερα, οι αναφορές της «ότι η συμβολαιογράφος Θεσσαλονίκης [...] συνέταξε την 27.6.2014 το ενλόγω συμβολαιογραφικό έγγραφο, παρόλο που τελούσε σε γνώση τόσο αυτή, όσο και ο πληρεξούσιος δικηγόρος της εργολάβου εταιρίας με την επωνυμία «[...]» [...], όλων όσων με λεπτομέρεια αναφέρθηκαν, *οφείλεται κατά κύριον λόγο στο ότι αυτή ήθελε με κάθε τρόπο να εξυπηρετήσει την άνω εργολάβου εταιρία, επί σειρά ετών πελάτισσα της μητέρας της και άλλοτε συμβολαιογράφου*

υποβολή της δήλωσης φόρου μεταβίβασης μόνο από τον αγοραστή ή τους ειδικούς ή καθολικούς διαδόχους αυτού, εφόσον συνταχθούν μέσα σε προθεσμία ενός έτους από τη δημοσίευση του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Κατά τη σύνταξη των συμβολαίων αυτών, εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας, δεν απαιτείται η αναγραφή του αριθμού φορολογικού μητρώου του πωλητή και η προσκόμιση από αυτόν του αποδεικτικού φορολογικής ενημερότητας, του πιστοποιητικού ή της δήλωσης του άρθρου 81 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, του πιστοποιητικού του άρθρου 105 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών και Γονικών Παροχών και του πιστοποιητικού του άρθρου 18 του ν. 3634/2008 (ΦΕΚ 9 Α΄). Αντίγραφα των οριστικών συμβολαίων, που καταρτίζονται κατά τα προηγούμενα, αποστέλλονται, με ευθύνη του συμβολαιογράφου, στην αρμόδια για τη φορολογία εισοδήματος του πωλητή δημόσια οικονομική υπηρεσία».

55. Βλ. σχετικώς και ΠΟΛ1018/24-1-2011 με θέμα: "Περαίωση εκκρεμών υποθέσεων φορολογίας κεφαλαίου, που αφορούν ακίνητα που εντάχθηκαν στο αντικειμενικό σύστημα, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 45 ενότ. Γ του Ν.3763/2009". Με τις διατάξεις των άρθρων 44 και 45 του Ν. 3763/2009 (Φ.Ε.Κ 80 Α/27.5.2009) "Ενσωμάτωση Οδηγιών 2006/98/ΕΚ, 2008/8/ΕΚ και 2007/74/ΕΚ, διατάξεων των Οδηγιών 2006/112/ΕΚ και 2006/69/ΕΚ, διατάξεις φορολογίας εισοδήματος, κεφαλαίου, Φόρου Προστιθέμενης Αξίας και λοιπών φορολογιών και λοιπές διατάξεις" που ισχύει από 27.5.2009 παρέχεται εκ νέου η δυνατότητα οριστικοποίησης παλαιών προσυμφώνων μεταβίβασης ακινήτων με το δικαίωμα της αυτοσύμβασης εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας καθώς επίσης ρυθμίζονται θέματα περαίωσης εκκρεμών υποθέσεων φόρου μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία, κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών, προικίων, φόρου αυτομάτου υπερτιμήματος και τέλους συναλλαγής ακινήτων. Με την παρούσα σας κοινοποιούμε τις ανωτέρω διατάξεις και σας παρέχουμε οδηγίες για την ορθή και ομοιόμορφη εφαρμογή τους. Άρθρο 44 Τροποποιήσεις στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων Με τη διάταξη του άρθρου 22 του Ν. 3427/2005 (Φ.Ε.Κ. 312 Α) δόθηκε η δυνατότητα σύνταξης οριστικών συμβολαίων σε εκτέλεση προσυμφώνων με το δικαίωμα της αυτοσύμβασης χωρίς την προσκόμιση από τον πωλητή των απαιτούμενων από το νόμο πιστοποιητικών. Η ισχύς της διάταξης αυτής παρατάθηκε με το άρθρο 16 του Ν. 3522/2006 (Φ.Ε.Κ. 276 Α) μέχρι την 30-11- 2007. Με τη διάταξη του άρθρου 44 παρέχεται εκ νέου η δυνατότητα οριστικοποίησης παλαιών προσυμφώνων με το δικαίωμα της αυτοσύμβασης εντός προθεσμίας ενός έτους από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου. Επισημαίνεται ότι στη ρύθμιση υπάγονται όλα τα προσύμφωνα μεταβίβασης ακινήτων που περιέχουν τη ρήτρα της αυτοσύμβασης και έχουν συνταχθεί μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2000, χωρίς να απαιτείται άλλη προϋπόθεση (π.χ. εξόφληση του τιμήματος, παράδοση της νομής και κατοχής του ακινήτου). Συνεπώς, στη ρύθμιση υπάγονται και τα εργολαβικά προσύμφωνα. Επίσης, διευκρινίζεται ότι τα ανωτέρω έχουν εφαρμογή σε οριστικά συμβόλαια μεταβίβασης που συντάσσονται μόνο με επαχθή αιτία, π.χ. λόγω πωλήσεως, και δεν εφαρμόζονται κατά τη σύνταξη οριστικών συμβολαίων δωρεών ή γονικών παροχών σε εκτέλεση προσυμφώνων.

Θεσσαλονίκης [...], της οποίας η συντάξασα συμβολαιογράφος κατέχει το αρχείο, έτσι ώστε αυτή να τύχει των πλεονεκτημάτων που παρείχαν οι διατάξεις του άρθρου 44 του ν. 3763/2009 και του άρθρου 36 § 3 του ν. 4141/2013» (σελ. 9 στο τέλος/σελ. 10 στην αρχή της αρνήσεως· η πλαγιογράμμιση δεν απαντά στο πρωτότυπο) απάδουν προς την ιδιότητα κτηματολογικού οργάνου, που μπορεί να μην είναι μεν δικαιοδοτικό⁵⁶ (γι' αυτό, άλλωστε, οι πράξεις του δεν είναι δικαιοδοτικές⁵⁷, αλλά εξωδικαστικές⁵⁸ ενέργειες κτηματολογικού οργάνου, εξαρτώμενες από τις δικαστικές αρχές⁵⁹), κλήθηκε, εντούτοις, να υπηρετήσει ένα καίριο θεσμό, αυτόν του Εθνικού Κτηματολογίου.

Σε κάθε περίπτωση επειδή η προϊσταμένη του κτηματολογικού γραφείου, γνωρίζοντας αφενός μεν ότι η άρνησή της τυγχάνει δημοσιότητας αφετέρου δε ότι θα αποτελέσει αντικείμενο της δίκης του άρθρου 16 § 5 ν. 2664/1998, μπορεί να υποχρεωθεί από τον κτηματολογικό δικαστή στη διαγραφή, κατ' ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 206 ΚΠολΔ και δυνάμει των επιταγών του άρθρου 741 ΚΠολΔ, των ανωτέρω ανάρμοστων φράσεων και βεβαίως να καταδικαστεί στην ποινή τάξης του άρθρου 205 ΚΠολΔ (υπέρ του Ταμείου Νομικών) για μη τήρηση

56. Βλ. έτσι για τους φύλακες υποθηκών ή μεταγραφών *Διατσίδη*, Η μεταγραφή των συμβολαίων και η άρνηση των υποθηκοφυλάκων για μεταγραφή, Αρμ 1993.1182 επ. (1184), ο οποίος και επισημαίνει εύστοχα ότι «[ο]ι υποθηκοφύλακες, όπως και οι συμβολαιογράφοι, είναι επικουρικοί δικαστικοί υπάλληλοι ή συνεργάτες των δικαστικών αρχών ή κατ' άλλη έκφραση επουσιώδη δικαστικά πρόσωπα ... Αποτελούν δημόσια υπηρεσία όχι "Αρχή"».

57. Πρβλ. προς αυτή την ορθή κατεύθυνση ΜονΠΘεσ 9762/2008, Αρμ 2009.1360 = ΤΝΠ Νόμος, υπογραμμίζοντας ότι «ο διενεργών τον έλεγχο νομιμότητας προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου -ακόμη και αν ήθελε δεχθεί κανείς την ιδιότητα του ως οιονεί δικαστικού οργάνου [βλ. Λ. Κίτσαρά, Οι πρώτες εγγραφές στο Εθνικό Κτηματολόγιο (2001) σ. 130], ιδιότητα που είναι ιδιαίτερα παράτολμο και επικίνδυνο να αποδοθεί με το ισχύον σήμερα στην Ελλάδα καθεστώς στους προϊσταμένους των μεταβατικών κτηματολογικών γραφείων, που λειτουργικά ταυτίζονται με τους άμισθους υποθηκοφύλακες του προηγούμενου του κτηματολογίου καθεστώτος των μεταγραφών και δεν είναι δικαστές, όπως π.χ. στο Κτηματολόγιο Δωδεκανήσου- να έχει μεγαλύτερη εξουσία ελέγχου της δικαστικής απόφασης ή του πρακτικού συμβιβασμού από αυτήν του δικαστηρίου, το οποίο, αφ' ης στιγμής επικυρωθεί το πρακτικό συμβιβασμού, δεν μπορεί να ελέγξει το νόμο και ουσία βάσιμο της υπόθεσης»· ήδη έτσι και ΜονΠΘεσ 33750/2007, ΤΝΠ Νόμος.

58. Πρβλ. ήδη σε αυτή την κατεύθυνση *Ράμμο*, Εγχειρίδιον αστικού δικονομικού δικαίου, τ. IV (1985) § 712 σ. 2112 επ.: «εκουσία δικαιοδοσία εξωδικαστηριακής φύσεως» (για τους φύλακες υποθηκών ή μεταγραφών).

59. Βλ. έτσι για τους φύλακες υποθηκών ή μεταγραφών ΟλΣτΕ 1991/1951, Θ Ξ' 123· γνμδΕισΑΠ 2/1987, Α. Βερνάρδος, ΕΕΝ 1987.789.

των κανόνων της καλής πίστης⁶⁰, που ασφαλώς και εφαρμόζεται και στην κτηματολογική δίκη (ΚΠολΔ 741), στην οποία, κατά κρατούσα εκδοχή, δεν υπάρχουν διάδικοι, αλλά ενδιαφερόμενοι⁶¹.

Ο κτηματολογικός δικαστής χάριν επίτευξης των ανωτέρω στόχων και υπό το πρίσμα των άρθρων 20 Σ. και 6 § 1 ΕΣΔΑ, που κατατείνουν στην υποχρέωση του δικαστηρίου να κλητεύσει τον αμέσως ενδιαφερόμενο από την έκβαση της δίκης, αν ο τελευταίος δεν συμμετέχει από την αρχή στη διεξαγόμενη διαδικασία⁶², θα μπορεί να κλητεύσει την προϊσταμένη του κτηματολογικού γραφείου [...], κατ' άρθρο 748 § 3 ΚΠολΔ, προκειμένου να αποκτήσει την ιδιότητα του «διαδίκου» και να εφαρμόσει τους κανόνες των άρθρων 205-206 ΚΠολΔ, κατά παραπομπή της ρύθμισης του άρθρου 741 ΚΠολΔ.

Δ. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Συνοψίζοντας τις απαντήσεις που δόθηκαν στο παραπάνω (υπό Β.) ερώτημα, καταλήγω στο ακόλουθο συμπέρασμα: η άρνηση της προϊσταμένης του κτηματολογικού γραφείου [...] αφενός μεν να καταχωρίσει τα πιστοποιητικά περιμη αποποίησης της κληρονομίας εκ μέρους των κληρονόμων των αποβιωσάντων οικοπεδούχων, αφετέρου δε να καταχωρίσει το υπ' αριθμ. [...] συμβόλαιο της

⁶⁰. Για τα είδη των διαδικαστικών παραβάσεων των ΚΠολΔ 205-207, το πλαίσιο εφαρμογής τους και τη νομολογιακή υποδοχή τους βλ. *Δι' αμαντ όπουλο*, Οι ποινές τάξεις των άρθρων 205-207 ΚΠολΔ, ΕλλΔνη 2007.16 επ. = Ερανησμοί και Ανταποδόσεις Θέμιδος, τ. Ι (2009) σ. 80 επ.

⁶¹. Ότι και στο ελληνικό δίκαιο προβλέπεται στην εκούσια δικαιοδοσία η έννοια του μετέχοντος υπό τυπική, αλλά και ουσιαστική έννοια βλ. *Μπότ σαρη*, Βάσεις και διαδικαστικά προβλήματα της εκούσιας δικαιοδοσίας (1997) σ. 60· ΕφΘεσ 292/2009, Αρμ 2010.382 = ΤΝΠ Νόμος· ΜονΠΘεσ 45104/2006, ΤΝΠ Νόμος· ΜονΠΠειρ 2127/2008, ΠειρΝ 2008.38 = ΤΝΠ Νόμος· ΜονΠΘεσ 15126/2008, ΤΝΠ Νόμος· ΜονΠΘεσ 37789/2008, Αρμ 2009.1355 = ΤΝΠ Νόμος· ΜονΠΘεσ 4465/2009, ΤΝΠ Νόμος· σαφώς αντίθετοι, πάντως, *Νί κας*, Η έννοια του διαδίκου στην εκούσια δικαιοδοσία, Νομικές μελέτες Ι (1999) σ. 483 επ. (484)· *Αρβανι τ άκης*, Οι διάδικοι στην πολιτική και διοικητική δίκη (2005), § 3 ΙΙ σ. 162, επισημαίνοντας ότι η έννοια του «ουσιαστικώς» μετέχοντος ή του «ουσιαστικού» διαδίκου είναι απολύτως ξένη προς τη δομή και τις ειδικότερες διατάξεις της εκούσιας δικαιοδοσίας, αφού ο ΚΠολΔ καθιερώνει ένα πλέγμα ποικιλόμορφων ρυθμίσεων, που κατοχυρώνουν την τυπική συμμετοχή όποιου έχει έννομο συμφέρον από την έκβαση της δίκης στη διεξαγόμενη διαδικασία.

⁶². *Αρβανι τ άκης* § 3 ΙΙ σ. 151 με τον υπομνημασισμό της σημ. 63 και σ. 162/163, επισημαίνοντας ότι κάθε φορά που ο νομοθέτης, ουσιαστικός ή δικονομικός, επιθυμεί να είναι απολύτως βέβαιος για την ακρόαση των αμέσως ενδιαφερομένων από την εκδοθησόμενη απόφαση προσώπων, επιβάλλει ο ίδιος την κλήτευσή τους.

συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης [...] περί μεταβιβάσεως, λόγω πωλήσεως, ποσοστού εξ αδιαιρέτου οικοπέδου που αντιστοιχεί σε αυτοτελές διαμέρισμα (σύμφωνα με τις διατάξεις των ν. 3741/1929, ν.δ. 1024/1971 και των άρθρων 1002, 1117 ΑΚ) στα κτηματολογικά φύλλα του κτηματολογικού γραφείου [...], δεν είναι σύνομη.

Η προϊσταμένη του κτηματολογικού γραφείου [...] θα υποχρεωθεί να προβεί σε καταχώριση των ως άνω πράξεων, με απόφαση του κτηματολογικού δικαστή επί των αντιρρήσεων που προφανώς θα ασκήσουν οι δέκτες της αρνήσεως και μάλιστα με χρόνο καταχώρισης, κατ' άρθρο 15 § 2 εδ. γ' του ν. 2664/1998, την ημερομηνία υποβολής της αρχικής αίτησης για κάθε μια καταχώριση.