

Αριθμός απόφασης 15839/2015

Αριθμός κατάθεσης αγωγής 123456/2015

ΤΟ ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

(Τακτική Διαδικασία)

Συγκροτήθηκε από τον Δικαστή Μιχαήλ Ντόστα, Πρωτοδίκη, που ορίστηκε Κτηματολογικός Δικαστής με την υπ' αριθ. 25/2014 απόφαση του Τριμελούς Συμβουλίου Διεύθυνσης του Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, και από τη Γραμματέα Δέσποινα Ταρασίδου.

Συνεδρίασε δημόσια στο ακροατήριό του στις 22 Οκτωβρίου 2015, για να δικάσει την υπόθεση μεταξύ:

ΤΗΣ ΕΝΑΓΟΥΣΑΣ: Ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας με την επωνυμία «Α.Τ. Α.Ε.», που εδρεύει στην Αθήνα και εκπροσωπείται νόμιμα, η οποία παραστάθηκε δια του πληρεξούσιου δικηγόρου της Α. Τ. (ΑΜ ΔΣΘ 12345).

ΤΗΣ ΕΝΑΓΟΜΕΝΗΣ: Ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «Ρ. Α.Ε.Ε.Α.», που εδρεύει στη Θεσσαλονίκη και εκπροσωπείται νόμιμα, η οποία δεν παραστάθηκε.

Κατά τη συζήτηση της υπόθεσης ο πληρεξούσιος δικηγόρος της ενάγουσας ανέπτυξε τους ισχυρισμούς του και ζήτησε να γίνουν δεκτά όσα αναφέρονται στα πρακτικά και στις προτάσεις του.

ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ

ΣΚΕΦΤΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ

Από την υπ' αριθ. 12345γ'/29.5.2015 έκθεση επίδοσης του δικαστικού επιμελητή του Πρωτοδικείου Αθηνών Δ. Ρ., την οποία προσκομίζει και επικαλείται η ενάγουσα, προκύπτει ότι ακριβές αντίγραφο της κρινόμενης αγωγής με κλήση προς συζήτηση για την ορισθείσα δικάσιμο της 22.10.2015 επιδόθηκε νόμιμα και εμπρόθεσμα στη νόμιμη εκπρόσωπο της εναγομένης. Όμως η τελευταία δεν εμφανίστηκε ούτε εκπροσωπήθηκε από πληρεξούσιο δικηγόρο κατά τη συζήτηση της υπόθεσης, όταν αυτή εκφωνήθηκε κατά τη σειρά του πινακίου, και επομένως πρέπει να δικαστεί ερήμην (άρθρο 271 παρ. 1 και 2 ΚΠολΔ, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 29 Ν 3994/2011).

Ι) Σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 1 του Ν 2664/1998 «πρώτες εγγραφές είναι εκείνες, που καταχωρίζονται ως αρχικές εγγραφές στο κτηματολογικό βιβλίο, κατά

μεταφορά από τους κτηματολογικούς πίνακες, σύμφωνα με την παρ.2 περίπτωση β' του άρθρου 3. Οι πρώτες εγγραφές, επί των οποίων στηρίζεται κάθε μεταγενέστερη εγγραφή, υπόκεινται στις ρυθμίσεις του παρόντος κεφαλαίου» ενώ κατά την παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου «σε περίπτωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής, μπορεί να ζητηθεί με αγωγή ενώπιον του αρμόδιου καθ' ύλη και κατά τόπο Πρωτοδικείου, η αναγνώριση του δικαιώματος που προσβάλλεται με την ανακριβή εγγραφή και η διόρθωση, ολικά ή μερικά, της πρώτης εγγραφής»). Σύμφωνα, εξάλλου, με τη διάταξη του άρθρου 16 παρ.6 του Ν 2664/1998, «με απόφαση του δικαστή ή του τριμελούς συμβουλίου που διευθύνει το δικαστήριο ορίζεται σε κάθε Πρωτοδικείο, στην περιφέρεια του οποίου λειτουργεί κτηματολογικό γραφείο, ένας πρωτοδίκης ως κτηματολογικός δικαστής, κατά προτίμηση μεταξύ των αρχαιότερων, καθώς και ο αναπληρωτής του. Με την ίδια απόφαση ορίζεται η θητεία του τακτικού και του αναπληρωματικού κτηματολογικού δικαστή, η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει συνολικά τα πέντε (5) έτη. Αντικατάσταση αυτού γίνεται με όμοια απόφαση, εάν συντρέχει σπουδαίος λόγος. Με απόφαση του Υπουργού Δικαιοσύνης μπορεί να αυξάνεται ο αριθμός των κτηματολογικών δικαστών με τους αναπληρωτές τους, που ορίζονται σε κάθε Πρωτοδικείο», Από την τελευταία αυτή διάταξη συνδυαζόμενη με το σύνολο των διατάξεων του Ν 2664/1998 συνάγεται ότι στην αρμοδιότητα των κτηματολογικών δικαστών υπόκειται αποκλειστικά και μόνο η εκδίκαση αγωγών ή αιτήσεων, που αφορούν την αναγνώριση εμπράγματων δικαιωμάτων που προσβάλλονται με τις αρχικές ή επιγενόμενες κτηματολογικές εγγραφές και τη διόρθωση των αντίστοιχων ανακριβών εγγραφών (βλ. ιδίως άρθρα 6 παρ.2-3 και 13 παρ.2 του Ν 2664/1998), και αιτήσεων, που αφορούν διόρθωση περιγραφικών στοιχείων, άρση των εκκρεμοτήτων που δημιουργούνται σε περίπτωση άρνησης καταχώρησης εγγραπτέων πράξεων από τους προϊσταμένους των κτηματολογικών γραφείων ή άρνησής τους να δεχτούν άλλες αιτήσεις των ενδιαφερόμενων ιδιοκτητών προς ακριβέστερη αποτύπωση των δικαιωμάτων τους κ.ο.κ. (βλ. Ιδίως άρθρα 6 παρ.8, 6 παρ.4, 16 παρ.5, 17 παρ.3, 18 παρ.2 και 19 παρ.2 του Ν 2664/1998). Πλην των ανωτέρω δεν εντάσσεται στην αρμοδιότητα των κτηματολογικών δικαστών η εκδίκαση άλλων διαφορών, που τυχόν ανακύπτουν εξ αφορμής της διαδικασίας της κτηματογράφησης και της μετάβασης από το σύστημα των μεταγραφών στο σύστημα του Κτηματολογίου, εφόσον δεν τίθεται θέμα ανακρίβειας των κτηματολογικών εγγραφών (όπως λ.χ. η ανάδειξη λόγω των ανωτέρω διαδικασιών ελαττωμάτων των τίτλων ιδιοκτησίας, τα οποία όμως δεν

έχουν επηρεάσει την ακρίβεια των κτηματολογικών εγγραφών). Σε κάθε περίπτωση για την προσφυγή με αγωγή ή αίτηση ενώπιον του κτηματολογικού δικαστή απαιτείται, όπως σε κάθε περίπτωση αίτησης για παροχή ένδικης προστασίας, η επίκληση και συνδρομή άμεσου έννομου συμφέροντος κατ' άρθρο 68 ΚΠολΔ (βλ. Γ. Διαμαντόπουλο, Ζητήματα Κτηματολογικού Δικονομικού Δικαίου, εκδ. 2014, σ. 57-59) ενώ σε διαφορετική περίπτωση το σχετικό ένδικο βοήθημα απορρίπτεται ως απαράδεκτο.

II) Περαιτέρω, από το συνδυασμό των διατάξεων 4, 46, 218, 591 παρ.1 ,739 και 741 του ΚΠολΔ συνάγεται ότι, αν στο ίδιο δικόγραφο της αγωγής έχουν περιληφθεί αιτήματα υπαγόμενα σε διαφορετικά είδη διαδικασίας και συγκεκριμένα στην τακτική (αμφισβητούμενη) διαδικασία και στη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας και η αγωγή αυτή εισαχθεί για εκδίκαση κατά την τακτική διαδικασία ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή, τότε ο τελευταίος δεν παραπέμπει την υπόθεση στο αρμόδιο δικαστήριο για να δικάσει το αίτημα που υπάγεται στη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας αλλά απορρίπτει την αγωγή ως προς το αίτημα αυτό ως απαράδεκτη (βλ. ΑΠ 174/2014 σε ΝΟΜΟΣ, ΕφΑθ 5722/2011 σε ΝΟΜΟΣ).

III) Τέλος, κατά τη διάταξη του άρθρου 16 παρ. 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) 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 και στ) αν ο εμφανιζόμενος κατά την υποβολή της αιτήσεως ως πληρεξούσιος, νόμιμος αντιπρόσωπος ή εκπρόσωπος νομικού προσώπου νομιμοποιείται να προβεί στη ζητούμενη καταχώριση», Κατά δε την παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου «αν ο

Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου αρνηθεί τη ζητούμενη καταχώριση, σημειώνει την άρνησή του και εκθέτει συνοπτικά τους λόγους της επί της αιτήσεως ή σε επισυναπτόμενο στην αίτηση πρόσθετο φύλλο και γνωστοποιεί αμελλητί την απόφασή του αυτή στον αιτούντα» και στην παράγραφο 5 ρυθμίζονται τα σχετικά με την υποβολή αντιρρήσεων από τον έχοντα σχετικό συμφέρον σε σχέση με την τυχόν άρνηση του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου να καταχωρίσει τη ζητούμενη πράξη. οι αντιρρήσεις αυτές υποβάλλονται στον Κτηματολογικό Δικαστή κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, οπότε και εφαρμόζονται συμπληρωματικά οι διατάξεις των παραγράφων 2, 4 και 5 του άρθρου 791 του ΚΠολΔ. Βάσει δε του συνδυασμού των ανωτέρω διατάξεων γίνεται δεκτό ότι ο Προϊστάμενος του οικείου κτηματολογικού γραφείου υποχρεούται στην καταχώριση συμβολαιογραφικών πράξεων, που αφορούν τη σύσταση, μεταβολή ή κατάργηση εμπράγματων δικαιωμάτων σε ακίνητο καταχωρημένο σε σχετικό κτηματολογικό φύλλο, ακόμη και όταν η περιγραφή του ακινήτου στην υπό καταχώριση συμβολαιογραφική πράξη είναι εν μέρει διαφορετική από την περιγραφή του κτηματολογικού φύλλου, εφόσον πάντως δεν καταλείπεται αμφιβολία σχετικά με την ταυτότητα του ακινήτου (βλ. ΜΠρΘεσ 5384/2013 σε ΝΟΜΟΣ, ΜΠρΑθ 5018/2013 Αρμ 2014, 607).

Στην προκείμενη περίπτωση η ενάγουσα εκθέτει ότι δυνάμει της υπ' αριθμ. 12345/2009 διαταγής πληρωμής του παρόντος Δικαστηρίου έχει καταχωρηθεί ήδη από τις 19.10.2009 ως προσημειούχος δανείστρια για εξασφάλιση απαίτησης μέχρι το ύψος των 80,000 ευρώ σε βάρος της εναγομένης, η οποία δυνάμει της αναφερόμενης περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης (υπ' 1234/2.11.2014 της Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Γ.Α.- Τ.), που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Καλαμαριάς, είναι αποκλειστική κυρία διαμερίσματος εμβαδού 109,70 τ.μ. και με ποσοστό συγκυριότητας στο κοινό οικόπεδο 90/1000 εξ αδιαιρέτου, το οποίο βρίσκεται στον τέταρτο όροφο πολυκατοικίας ευρισκόμενης επί της οδού Τ. αριθ. 3-5 στη θέση «Α.Π.» της Καλαμαριάς, η οποία (πολυκατοικία) χτίστηκε σε οικόπεδο εμβαδού 581 τ.μ., επί του οποίου συνεστήθη οριζόντια ιδιοκτησία με την υπ' αριθ. 123456/1979 σχετική πράξη της Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Α. Β.Κ., που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης στον τ. 1133 με α.α. 1234. Ότι, παρά το γεγονός ότι βάσει της ανωτέρω πράξης το ποσοστό

συγκυριότητας του διαμερίσματος επί του κοινού οικοπέδου ορίζεται σε 90/1000 εξ αδιαιρέτου, στις μεταγενέστερες συμβολαιογραφικές πράξεις, που αφορούν το διαμέρισμα αυτό, δηλαδή τόσο στο υπ' αριθ. 12345/11.12.1986 συμβόλαιο αγοραπωλησίας της ίδιας ως άνω Συμβολαιογράφου, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Καλαμαριάς στον τ.123 με α.α. 174 και με το οποίο μεταβιβάστηκε το επίδικο διαμέρισμα στον Θ. Ρ. όσο και στην υπ' αριθ. 1234/2.11.2004 περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης της Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Γ. Α.-Τ., που επίσης μεταγράφηκε νόμιμα στα οικεία βιβλία μεταγραφών και με την οποία το διαμέρισμα περιήλθε κατά κυριότητα στην ενάγουσα, αναφέρεται εσφαλμένα ως ποσοστό συγκυριότητάς του επί του κοινού οικοπέδου 122/1000 εξ αδιαιρέτου. Ότι, ωστόσο, όπως προκύπτει από το επισυναπτόμενο στην αγωγή κτηματολογικό φύλλο του διαμερίσματος με ΚΑΕΚ 190471234567/0/1, στις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές (ισχύουσες από 14.7.2005) καταχωρήθηκε ορθά το ποσοστό συγκυριότητας του διαμερίσματος επί του κοινού οικοπέδου (δηλ, ποσοστό 90/1000 εξ αδιαιρέτου). Περαιτέρω, η ενάγουσα ισχυρίζεται ότι ως προσημειούχος δανείστρια της εναγομένης κυρίας του ακινήτου δικαιούται να προβεί σε εγγραφή στο κτηματολογικό φύλλο του διαμερίσματος περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης, προκειμένου να εξαλειφθούν τα εγγεγραμμένα κατά του καθού η εκτέλεση Θ.Ρ. (προηγούμενου κυρίου) βάρη επί του ακινήτου κατ' άρθρο 1005 παρ.3 ΚΠολΔ αλλά, ωστόσο, το Κτηματολογικό Γραφείο Καλαμαριάς αρνείται την καταχώρηση λόγω της διαφοροποίησης, που υπάρχει σχετικά με το αναλογούν στο διαμέρισμα ποσοστό συγκυριότητας επί του κοινού οικοπέδου ανάμεσα στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου (όπου αναγράφεται 90/1000 βάσει της σύστασης οροφοκτησίας) και στον τίτλο κτήσης της εναγομένης (υπ' αριθ. 12345/2004 περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης της Συμβολαιογράφου Γ.Α.Τ.) και ότι ως εκ τούτου έχει άμεσο έννομο συμφέρον να ζητήσει τη διόρθωση των σχετικών κτηματολογικών εγγραφών, ώστε να είναι δυνατή η καταχώριση της ανωτέρω πράξης. Ζητεί δε για την περίπτωση απόρριψης της κύριας βάσης της αγωγής της οι σχετικές διορθώσεις να γίνουν κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 6 παρ.8Ι του Ν 2664/1998. Ακόμη, ζητεί την αναγνώριση της ακυρότητας της με αριθμό 1234/2004 περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης της Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Γ.Α.Τ. κατά το μέρος που αφορά τη μεταβίβαση ποσοστού συγκυριότητας στο κοινό οικόπεδο άνω των 90/1000 εξ αδιαιρέτου. Κατά το μέρος που ζητείται η διόρθωση των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών

η ένδικη αγωγή πρέπει να απορριφθεί ως μη νόμιμη σύμφωνα με όσα εκτίθενται υπό το στοιχ. I της ανωτέρω μείζονος σκέψης, καθότι, όπως και η ίδια η ενάγουσα αναφέρει, στις αρχικές εγγραφές καταχωρήθηκε το ορθό ποσοστό συγκυριότητας του επίδικου διαμερίσματος επί του κοινού οικοπέδου (δηλ, ποσοστό 90/1000 εξ αδιαιρέτου) και συνεπώς δεν υπάρχει αντικείμενο διόρθωσης ενώ εξάλλου το επικουρικό αίτημα περί διόρθωσης των κτηματολογικών εγγραφών με βάση τη διάταξη του άρθρου 6 παρ,8 του Ν 2664/1998, κατά την οποία προβλέπεται εκδίκαση της σχετικής αίτησης με τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, πρέπει να απορριφθεί ως απαράδεκτο σύμφωνα με όσα αναφέρονται υπό το στοιχείο II της ανωτέρω μείζονος σκέψης. Τέλος, το αίτημα περί αναγνώρισης της μερικής ακυρότητας της υπ' αριθ. 1234/2.11.2014 περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης της Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης ΓΑΤ, κατά το μέρος που αφορά τη μεταβίβαση ποσοστού συγκυριότητας επιπλέον του πράγματι αναλογούντος στο επίδικο διαμέρισμα (δηλ. ποσοστού εξ αδιαιρέτου 122/1000 αντί του πράγματι αναλογούντος 90/1000), το οποίο (αίτημα) εξάλλου εκφεύγει της λειτουργικής αρμοδιότητας του Κτηματολογικού Δικαστή (βλ. υπό το στοιχ. I της ανωτέρω μείζονος σκέψης), πρέπει να απορριφθεί ως απαράδεκτο για το λόγο ότι δεν υπάρχει άμεσο έννομο συμφέρον της ενάγουσας για την αναγνώριση αυτή. Ειδικότερα, το επίδικο διαμέρισμα έχει καταχωρηθεί ορθά στο οικείο κτηματολογικό φύλλο ως έχον ποσοστό συγκυριότητας επί του κοινού οικοπέδου 90/1.000 εξ αδιαιρέτου και, σύμφωνα με όσα εκτίθενται υπό το στοιχ. III της ανωτέρω μείζονος σκέψης, ο Προϊστάμενος του οικείου Κτηματολογικού Γραφείου έχει υποχρέωση να καταχωρίζει κάθε συμβολαιογραφική πράξη, που αφορά το ακίνητο αυτό, εφόσον προκύπτει η ταυτότητά του (έστω και αν υπάρχουν λάθη στην περιγραφή του, αφού τα λάθη αυτά δεν επηρεάζουν τα αναγραφόμενα στοιχεία στο αντίστοιχο κτηματολογικό φύλλο ενώ οι εγγραφές του κτηματολογικού φύλλου και μόνο καλύπτονται από το τεκμήριο ακριβείας), Σε περίπτωση δε άρνησής του ο αιτών την καταχώριση μπορεί να προβάλλει τις αντιρρήσεις του σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 16 παρ.5 του Ν 2664/1998 και έτσι δεν υπάρχει άμεσο έννομο συμφέρον του για την άσκηση αγωγής, με την οποία στην πραγματικότητα ζητεί τη διόρθωση λαθών που παρεισέφρυσαν εκ παραδρομής στην καταχωριστέα πράξη (και όχι στις κτηματολογικές εγγραφές). Επομένως, ενόψει και του ότι από όλο το περιεχόμενο της αγωγής προκύπτει ότι στην προκειμένη περίπτωση δεν υφίσταται εσφαλμένη

καταχώριση ή περιγραφή στις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές αλλά ελαττωματικότητα καταχωριστέας στα κτηματολογικά βιβλία συμβολαιογραφικής πράξης, της οποίας η διόρθωση ή η αναγνώριση της μερικής ακυρότητας δεν μπορεί να επέλθει κατά την προβλεπόμενη στις ειδικότερες διατάξεις του Ν 2664/1998 διαδικασία διόρθωσης των κτηματολογικών εγγραφών, η ένδικη αγωγή πρέπει κατά το κύριο αίτημά της να απορριφθεί ως απαράδεκτη. Τέλος, πρέπει να οριστεί το νόμιμο παράβολο για την περίπτωση άσκησης ανακοπής ερημοδικίας εκ μέρους της εναγομένης (άρθρο 505 παρ.2 ΚΠολΔ).

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ.

ΔΙΚΑΖΕΙ ερήμην της εναγομένης.

ΟΡΙΖΕΙ το νόμιμο παράβολο για την άσκηση ανακοπής ερημοδικίας στο ποσό των εκατόν πενήντα (150) ευρώ.

ΑΠΟΡΡΙΠΤΕΙ την αγωγή.

Κρίθηκε, αποφασίστηκε και δημοσιεύτηκε σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριό του στη Θεσσαλονίκη στις 10 Νοεμβρίου 2015, χωρίς την παρουσία των διαδίκων και του πληρεξούσιου δικηγόρου της ενάγουσας.

Ο ΔΙΚΑΣΤΗΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ