

Ειρηνοδικείο Βασιλικών 54/2015

Ειρηνοδίκης: Ελένη Βερβεροπούλου.

Δικηγόρος: Κων. Πλιάτσικας.

Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1192 και 1193 ΑΚ προκύπτει ότι στο γραφείο μεταγραφών της περιφέρειας του ακινήτου μεταγράφονται οι αναφερόμενες στο πρώτο άρθρο πράξεις. Η μεταγραφή είναι μία από τις προϋποθέσεις μεταβίβασης κυριότητας ή άλλου εμπράγματου δικαιώματος επί ακινήτου, πραγματοποιούσα την αρχή της δημοσιότητας (ΑΠ 888/1977 ΝοΒ 26. 703, ΕφΑθ [3569/1998](#) ΕλλΔνη 1998. [1391](#)), αλλά δεν αποτελεί συστατικό στοιχείο της εμπράγματης σύμβασης. Ως εκ τούτου, έχει μόνο πληροφοριακό χαρακτήρα και όχι δημιουργικό ή μεταβιβαστικό αποτέλεσμα (Γνωμοδότηση *Ράμμου/Τσιριντάνη*, ΝοΒ 17. 148). Επίσης, σύμφωνα το άρθρο 13 του β.δ. 533/1963 περί εκτέλεση; του άρθρου 10 του ν.δ. 4201/1961, σε περίπτωση υλικής ή τοπικής αναρμοδιότητας του υποθηκοφύλακα, ως προς τη ζητούμενη καταχώριση ή σημείωση, ή όταν δεν έχουν υποβληθεί όλα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά ή δημιουργείται αμφιβολία ως προς την ταυτότητα του δικαιούχου ή του ακινήτου, καθώς και όταν τα έγγραφα που υποβλήθηκαν δε δικαιολογούν τη ζητούμενη καταχώριση ή σημείωση, ο υποθηκοφύλακας πρέπει να απορρίψει την αίτηση που υποβλήθηκε με αιτιολογημένη πράξη.

Ειδικότερα, ως προς την ταυτότητα του ακινήτου, στο άρθρο 3 του β.δ. 533/1963 αναφέρεται ότι το ακίνητο πρέπει να περιγράφεται ως προς το είδος, τα φυσικά του όρια, την έκταση, το ποσοστό εξ αδιαρέτου επί του ακινήτου, επί ιδιοκτησίας δε ορόφου, ο αριθμός του ορόφου και του διαμερίσματος, όπως και το ποσοστό συμμετοχής επί του οικοπέδου, αλλά επίσης μπορεί να περιληφθεί και κάθε στοιχείο χρήσιμο για τον καθορισμό της ταυτότητάς του, όπως η περιγραφή των κτισμάτων και εγκαταστάσεων ή του είδους της εκμετάλλευσής. αυτού. Εφόσον η ταυτότητα του ακινήτου προκύπτει σαφώς και δεν υφίσταται αντίθεση με τις ήδη καταχωρημένες πράξεις στα βιβλία μεταγραφών, σε σχέση με το συγκεκριμένο ακίνητο, δεν ανακύπτει θέμα αοριστίας ως προς την περιγραφή του (ΜΠρΡεθ 256/2004 ΤΝΠΙ-Νόμος). Είναι διάφορο του ανωτέρω, αν το ακίνητο περιγράφεται στη μία περίπτωση ως ιδανικό μερίδιο ολόκληρου ακινήτου, ενώ στην άλλη ως ιδανικό μερίδιο από διαιρετό τμήμα ακινήτου, όπου υφίσταται αμφιβολία ως προς την ταυτότητά του, καθώς δεν προσδιορίζεται με σαφήνεια αν είναι ολόκληρο ή διαιρετό (ΕφΘεσ 1399/2009 Αρμ 2010. 693). Πάντως, δεν απαιτείται πανηγυρικά καθορισμένη περιγραφή του μεταβιβαζόμενου ακινήτου για το κύρος της μεταβιβαστικής δικαιοπραξίας, αρκεί να γίνεται καθορισμός αυτού με τρόπο, ώστε να μη γεννάται αμφιβολία για την ταυτότητά του (ΕφΑθ 1634/1990 ΑρχΝ 1990. 347). Ειδικά για τις περιπτώσεις, όπου υφίσταται διάσταση στην περιγραφή του ακινήτου, όπως αυτό εμφανιζόταν στο πωλητήριο συμβόλαιο και εν συνεχεία, λόγω τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών κατ' άρθρα 23 § 4 του ν. 4014/2011 και 49 § 16 του ν. 4030/2011 στο νεότερο τίτλο προς μεταγραφή, ως συνέπεια της τακτοποίησης επέρχεται η διατήρηση της χρήσης των αυθαίρετων κατασκευών και όχι ο προσπορισμός κυριότητας επ' αυτών. Εφόσον λοιπόν ο ενδιαφερόμενος δεν έχει καταστεί φορέας εγγραπτεύου δικαιώματος ως προς αυτά, δεν τίθεται θέμα διόρθωσης κατ' άρθρο 6 § 8 του ν. [2664/1998](#) του εμβαδού του ακινήτου (Γ. *Καρύμπαλη-Τσίπτσιου*, Άρνηση μεταγενέστερης εγγραφής στα

κτηματολογικά βιβλία, με την αιτιολογία ότι από τη σχετική συμβολαιογραφική πράξη δεν προκύπτει η ταυτότητα του ακινήτου σε ΕλλΔνη 2012. 1530 επ., ΜΠρΘεσ 5384/2013 Αρμ 2013. 1465).

Σύμφωνα με το άρθρο 24 § 8 του ν. 4178/2013, για τις αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης πριν από τις 28.7.2011, που εξαιρούνται από την καταβολή κυρώσεων με το νόμο αυτό ή εξαιρέθηκαν με βάση τις διατάξεις του ν. 4014/2011, δεν οφείλονται αναδρομικά ασφαλιστικές εισφορές και οποιοσδήποτε φόρος, τέλη ή πρόστιμα. Τυχόν τέλη και πρόστιμα δεν αναζητούνται, αν καταβλήθηκαν. Η αλλαγή χρήσης δεν λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό του τέλους του άρθρου 24 του ν. 213011993, των τελών του ν. 25/1975 και του άρθρου 25 του ν. 1828/1989 και δεν επιβάλλονται αναδρομικά διαφορές που προκύπτουν ως προς το ύψος των τελών, οι οποίες προέρχονται από την αλλαγή χρήσης. Σε κάθε περίπτωση, ο υποθηκοφύλακας δε νομιμοποιείται στον έλεγχο του οφειλόμενου ποσού φόρου, όταν για τη μεταγραφή προσκομίζεται πιστοποιητικό της αρμόδιας ΔΟΥ, η οποία βεβαιώνει ότι ο αναλογών φόρος καταβλήθηκε (Γνωμοδότηση Γεωργίου Διαμαντόπουλου 4.4.2015 αρ. 18-19, ΜΠρΛαρ 1712002 ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ 2002/138).

Περαιτέρω, οι μεταγραφτέες πράξεις μεταγράφονται, εφόσον είναι έγκυρες. Αν είναι άκυρες, δεν παράγουν αποτελέσματα και επομένως είναι περιττή η μεταγραφή, αφού αυτή δεν είναι ικανή να θεραπεύσει την ακυρότητα. Άκυρη δικαιοπραξία, ακόμα και αν μεταγραφεί, παραμένει άκυρη και επομένως δεν παράγει τα αποτελέσματά της (άρθρο 180 ΑΚ). Στην περίπτωση αυτή, ο υποθηκοφύλακας μπορεί να αρνηθεί τη μεταγραφή άκυρης (μεταγραφτέας κατ' αρχήν) πράξης, με την προϋπόθεση όμως ότι δεν προσκομίζονται τα αναγκαία σε κάθε περίπτωση έγγραφα ή αν η ακυρότητα της πράξης είναι τυπικά εμφανής και ο υποθηκοφύλακας μπορεί να σχηματίσει βεβαιότητα γι' αυτή, χωρίς όμως να μπορεί να επεκταθεί σε ουσιαστικό έλεγχο εγγράφων ή σε έλεγχο της βασιμότητας του μεταβιβασθέντος ή αναγνωρισθέντος δικαιώματος (ΑΠ 1330/2008 ΕφΑΔ 2009. 1983). Επομένως, ο υποθηκοφύλακας δεν μπορεί, ελέγχοντας τα έγγραφα, να προβεί σε ουσιαστικό έλεγχο της βασιμότητας του τρόπου κτήσεως της κυριότητας εκείνου που μεταβιβάζει ένα ακίνητο, αποφαινόμενος ότι δεν προκύπτει παράγωγος τρόπος κτήσεως του ακινήτου αυτού (ΕφΑθ 1491/2003 ΕλλΔνη 45/890). Ωστόσο, στους υποθηκοφύλακες- μεταγραφοφύλακες (όπως και στους συμβολαιογράφους) ανατίθενται από το νόμο πρόσθετες τυπικές υποχρεώσεις ελέγχου, όπου δικαιούνται να εξετάσουν το κύρος των προσαγόμενων προς μεταγραφή πράξεων. Τούτο συμβαίνει σε ανεπίτρεπτες μεταβιβάσεις δημοσίων δασικών εκτάσεων, όπως ορίζουν τα άρθρα 60 § 1 και 280 § 3 ν.δ. 86/1969, ήτοι του Δασικού Κώδικα και 72 §§ 1 έως και 6 του ν. 998/1979, σε κατάτμηση γης κάτω από το επιτρεπόμενο μέσα στη ΖΟΕ όριο, όπως ορίζει το άρθρο 29 § 4 του ν. 1337/1983 (ΕφΘεσ 292/2009 Αρμ 2010. 382), σε μεταβίβαση κατά παράβαση των διατάξεων των άρθρων 16 και 20 του από 17.7/23.8.1923 ν.δ. «περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών», της § 2 του άρθρου 2 του ν.δ. 690/1948 και του άρθρου 4 του ν. 651/1977, τα οποία θεωρούνται αυτοδικαίως άκυρα και η κρίση για τις προϋποθέσεις απαγόρευσης του άρθρου 20 ή εφαρμογής των διατάξεων ανήκει στη διοικητική αρχή και γενικότερα σε κάθε μεταβίβαση, όπου γίνεται εφαρμογή ιδιωτικού δικαίου ρυμοτομίας, κατά παράβαση ειδικής διάταξης, η παραβίαση των οποίων καθιδρύει ορισμένες φορές την πειθαρχική ή ποινική του ευθύνη, καθώς από τον καταλογισμό της ποινικής ευθύνης προκύπτει εμμέσως πλην σαφώς η υποχρέωση άρνησης σε απαγορευόμενη από το νόμο και ποινικά κολάσιμη ενέργεια (Μ. Διατσίδης, Η μεταγραφή των συμβολαίων και η άρνηση των

υποθηκοφυλάκων για μεταγραφή σε Αρμ 1993. 1182 επ.). Τέλος, στις περιπτώσεις όπου απαιτείται για τη μεταγραφή αντίγραφο της δήλωσης φόρου μεταβίβασης, νομίμως θεωρημένο από τον Οικονομικό Έφορο ή πιστοποιητικό του αρμόδιου προϊσταμένου της ΔΟΥ για δήλωση μισθωμάτων. Έτσι, είναι νόμιμη η άρνηση υποθηκοφύλακα, όταν για τη γενόμενη πώληση δασικής έκτασης προσκομίζεται πλαστή βεβαίωση του δασαρχείου, ή όταν κατά την πώληση κληρονομαίου ακινήτου δεν προσαρτάται στο συμβόλαιο πιστοποιητικό του οικονομικού εφόρου (ΕφΑθ 6444/2003 ΕλλΔνη 46. 259). Εν προκειμένω, το αρμόδιο δικαστήριο, κατά την εκδίκαση αίτησης περί υποχρέωσης του υποθηκοφύλακα-μεταγραφοφύλακα να προβεί σε μεταγραφή μίας πράξης, ερευνά αν η άρνηση του τελευταίου να καταχωρήσει στα οικεία βιβλία μεταγραφών την ανωτέρω συμβολαιογραφική πράξη είναι δικαιολογημένη και σύννομη, πάντα όμως στο πλαίσιο των υποχρεώσεων και δυνατοτήτων του υποθηκοφύλακα να κρίνει ή όχι τη συνδρομή του λόγου ακυρότητας (ΑΠ 1330/2008 ΧρΙΔ 2009. 317, ΑΠ 1632/2005 ΝοΒ 2006. 556, ΕφΘεσ 622/2010 Αρμ 2011. 418).

Τέλος, η δικαιοδοσία των πολιτικών δικαστηρίων διακρίνεται σε αμφισβητούμενη και εκουσία. Με την αμφισβητούμενη, τα δικαστήρια παρέχουν δικαστική προστασία, ενώ με την εκουσία τα ίδια όργανα περιβάλλουν με το κύρος τους ορισμένες πράξεις των ενδιαφερομένων για μεγαλύτερη ασφάλεια και εγγύηση της νομιμότητάς τους. Βασική ειδοποιός διαφορά μεταξύ τους είναι ότι η αμφισβητούμενη δικαιοδοσία έχει ως προϋπόθεση την ύπαρξη διαφοράς ή έριδας, ενώ η εκουσία δεν έχει το στοιχείο αυτό. Αντιθέτως, η θέση της έχει διαπλαστική ή διαπιστωτική μορφή και όχι αποκαταστατική λειτουργία δικαίου, με περαιτέρω επιδίωξη της την κατοχύρωση και προστασία ιδιωτικών και δημοσίων συμφερόντων (*Μητσόπουλος*, Η έννοια της Εκουσίας Δικαιοδοσίας, Πρακτικά πανελληνίου συνεδρίου Ενώσεως Ελλήνων Δικονομολόγων 1995/122). Επομένως, η εκουσία δικαιοδοσία βρίσκεται στο μεταίχμιο, μεταξύ της δικαιοδοτικής και διοικητικής λειτουργίας (ΟΛΑΠ 914/1980 ΝοΒ 1981. 294). Εν συνεχεία, κατ' άρθρο 746 ΚΠολΔ, τα δικαστικά έξοδα επιβάλλονται σε βάρος του αιτούντα, εφόσον η αίτηση έχει υποβληθεί για το δικό του συμφέρον, άλλως σε βάρος εκείνου, προς το συμφέρον του οποίου έχει υποβληθεί. Μπορούν επίσης τα έξοδα να επιβληθούν σε βάρος του υπαίτιου για τη διεξαγωγή της δίκης.

Στην υπό κρίση αίτηση, οι αιτούντες ισχυρίζονται ότι η Αλ.Ο., η Αν.Ο. και η Ιω.Ο. απέκτησαν κατά τα αναφερόμενα ποσοστά εξ αδιαιρέτου το αναλυτικά περιγραφόμενο ακίνητο στο ιστορικό της αίτησης, από κληρονομία από τον σύζυγο της πρώτης και πατέρα των δύο τελευταίων Αντ.Ο., που απεβίωσε στις 21.5.2009, χωρίς ν' αφήσει διαθήκη. Ότι την κληρονομία του θανόντα αποδέχθηκαν οι ανωτέρω, δυνάμει της υπ' αριθ. 381/9.4.2010 πράξης δήλωσης αποδοχής κληρονομίας της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ν.Σ. που μεταγράφηκε νομίμως στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Βασιλικών. Ότι εν συνεχεία, δυνάμει του υπ' αριθ. 128/30.12.2004 συμβολαίου αγοράς του συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ιω.Α., οι αιτούντες αγόρασαν από τις παραπάνω κληρονόμους το ανωτέρω ακίνητο, το δε συμβόλαιο αγοράς νομίμως κατατέθηκε προς μεταγραφή στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο Βασιλικών, συνοδευόμενο με όλα τα νόμιμα δικαιολογητικά. Ότι η υποθηκοφύλακας Βασιλικών αρνήθηκε τη μεταγραφή της ανωτέρω πράξης, εκδίδοντας την από 20.2.2015 πράξη απόρριψης αίτησης και άρνησης μεταγραφής στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Βασιλικών, με την αιτιολογία ότι υπάρχει ασυμφωνία των κτισμάτων μεταξύ του τίτλου κτήσης των πωλητριών και της υπό μεταγραφή πράξης και ότι δεν καταβλήθηκε ο απαιτούμενος φόρος στην αρμόδια ΔΟΥ. Ότι, επειδή η

ανωτέρω υποθηκοφύλακας εσφαλμένα αρνήθηκε τη μεταγραφή του υπ' αριθ. 128/30.12.2014 συμβολαίου αγοράς του αναφερόμενου ως άνω συμβολαιογράφου, ζητούν να διαταχθεί η υποθηκοφύλακας να καταχωρήσει στα τηρούμενα βιβλία μεταγραφών την ανωτέρω πράξη, να διαταχθεί με επιμέλεια της γραμματείας του παρόντος δικαστηρίου η γνωστοποίηση της απόφασης στην υποθηκοφύλακα και να καταδικαστεί η τελευταία στη δικαστική δαπάνη των αιτούντων. Η αίτηση αρμόδια εισάγεται, για να συζητηθεί στο παρόν δικαστήριο κατά την προκείμενη διαδικασία της εκουσίας δικαιοδοσίας (άρθρα 739, 740 § 1 ΚΠολΔ, όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του με το άρθρο 9 § 1 του ν. 4138/2013, 797 ΚΠολΔ και 56 § 2 ΑΚ). Είναι δε νόμιμη, στηριζόμενη στις διατάξεις των άρθρων 1678, 1682, 1624 § 1 αρ. 1 και 1684 ΑΚ. Πρέπει επομένως να ερευνηθεί περαιτέρω στην ουσία...

Η υποθηκοφύλακας Βασιλικών, αρνήθηκε τη μεταγραφή της ανωτέρω πράξης, εκδίδοντας την από 20.2.2015 πράξη απόρριψης αίτησης και άρνησης μεταγραφής στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Βασιλικών, με την αιτιολογία ότι υπάρχει ασυμφωνία των κτισμάτων μεταξύ του τίτλου κτήσης των πωλητριών και της υπό μεταγραφή πράξης και ότι δεν καταβλήθηκε ο απαιτούμενος φόρος στην αρμόδια ΔΟΥ. Ως προς τον πρώτο λόγο απόρριψης, πρέπει να ειπωθούν τα εξής: Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 3 του β.δ. 533/1963, σε συνδυασμό με το άρθρο 1196 ΑΚ, όπως αναφέρθηκε αναλυτικά στην αρχή της παρούσας, για να προκύπτει η ταυτότητα του ακινήτου πρέπει να αναφέρονται ως στοιχεία προσδιοριστικά αυτού το είδος, τα φυσικά του όρια, η έκταση, το ποσοστό εξ αδιαίρετου επί του ακινήτου, αλλά επίσης μπορεί να περιληφθεί και κάθε στοιχείο χρήσιμο για τον καθορισμό της ταυτότητάς του, αρκεί να γίνεται καθορισμός αυτού με τρόπο, ώστε να μη γεννιάται αμφιβολία για την ταυτότητά του. Επίσης, ως προς την τακτοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών, όπως εν προκειμένω, συνέπεια της τακτοποίησης επέρχεται η διατήρηση της χρήσης των αυθαίρετων κατασκευών και όχι ο προσπορισμός κυριότητας επ' αυτών. Εφόσον λοιπόν ο ενδιαφερόμενος δεν έχει καταστεί φορέας εγγραπτεύου δικαιώματος ως προς αυτά, δεν τίθεται θέμα διόρθωσης κατ' άρθρο 6 § 8 του ν. 2664/1998 του εμβადού του ακινήτου. Η υποθηκοφύλακας ισχυρίζεται ότι δεν προκύπτει η ταυτότητα του ακινήτου, επειδή στο ακίνητο που έχουν αγοράσει οι αιτούντες, έχουν γίνει αυθαίρετες κατασκευές, αυξάνοντας την έκταση των κτισμάτων σ' αυτό και δεν προκύπτει η αύξηση αυτή στο συμβόλαιο κτήσης των δικαιοπαρόχων των αιτούντων, ήτοι στην αποδοχή κληρονομίας. Όμως, πέραν των όσων αναφέρθηκαν αμέσως ως άνω, ότι δηλαδή δεν απαιτείται διόρθωση, όπως ισχυρίζεται η υποθηκοφύλακας, αυτό που ενδιαφέρει για την παρούσα μεταγραφή είναι ο παρών τίτλος, μέσα στον οποίο, όπως προαναφέρθηκε, περιγράφονται αναλυτικά όλες οι αυθαίρετες κατασκευές, οι οποίες έχουν δηλωθεί νομίμως, όπως προκύπτει από την με ΛΑ 2298483 δήλωση οριστικής υπαγωγής με ΛΑ πρωτοκόλλου 384069, ημερομηνία δημιουργίας 22.1.2014, τελευταία ενημέρωση 25.7.2014, το δε ακίνητο έχει λάβει μοναδικό αριθμό ακινήτου 8FEF033A3A7988F7. Συνεπώς, δεν υφίσταται αμφιβολία ως προς την ταυτότητα του ακινήτου. Επίσης, το ακίνητο έχει λάβει βεβαίωση νομιμότητας με ηλεκτρονικό κλειδί BOC4F628E5689F2A, που απευθύνεται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ενώ υφίσταται και έντυπη βεβαίωση του πολιτικού μηχανικού Θ.Γ., με το από 2013 τοπογραφικό διάγραμμα που τη συνοδεύει με κρατικές συντεταγμένες ΕΓΣΑ 87. Ως εκ περισσού, η πράξη αποδοχής κληρονομίας, για την οποία επικαλείται η Υποθηκοφύλακας ότι υφίσταται πρόβλημα, έχει νομίμως εγγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Βασιλικών.

Ως προς το δεύτερο λόγο άρνησης, αξίζει να σημειωθούν τα εξής: Η τακτοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών, σύμφωνα με το νόμο, δε γεννά υποχρέωση καταβολής πρόσθετου φόρου, καθώς η τακτοποίηση αυτή απαλλάχθηκε από οποιοδήποτε φόρο, όπως αναφέρθηκε στη μείζονα σκέψη της παρούσας. Ωστόσο, πέραν της ανωτέρω διαπίστωσης, ο υποθηκοφύλακας δεν μπορεί να προβεί σε έλεγχο για το ύψος του καταβληθέντος φόρου, εφόσον προσκομίζεται πιστοποιητικό της αρμόδιας ΔΟΥ, σύμφωνα με το οποίο βεβαιώνεται ότι καταβλήθηκε ο απαιτούμενος φόρος. Εν προκειμένω, η Υποθηκοφύλακας Βασιλικών ισχυρίζεται ότι οι δικαιούχοι των αιτούντων, κατά την μεταγραφή της πράξης αποδοχής κληρονομίας, δεν κατέβαλαν τον απαιτούμενο φόρο κληρονομίας, καθότι δε δηλώθηκαν τα ακριβή μέτρα των κτισμάτων. Δηλαδή, προβαίνει σε έλεγχο του βεβαιωμένου φόρου από την αρμόδια ΔΟΥ και μάλιστα όχι του φόρου της προς μεταγραφή πράξης, αλλά προγενέστερης. Ο έλεγχος αυτός δεν περιλαμβάνεται στα καθήκοντα του υποθηκοφύλακα, εκ του οποίου να δύναται να έχει πειθαρχικές ή ποινικές κυρώσει; σε περίπτωση μεταγραφής του τίτλου. Εξάλλου, οι αιτούντες υπέβαλαν στη ΔΟΥ Καλαμαριάς δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου με α.α. 81/29.12.2014 και βεβαιώθηκε φόρος ύψους 8.365,90 ευρώ, ο οποίος καταβλήθηκε, όπως προκύπτει από το υπ' αριθ. 6190/29.12.2014 διπλότυπο της ανωτέρω ΔΟΥ. Επιπλέον, σύμφωνα με τις δηλώσεις με αριθ. 5160/29.12.2014, 5161/29.12.2014 και 5162/29.12.2014 των αιτούντων δεν προέκυψε φόρος υπεραξίας. Ενόψει των ανωτέρω, η ως άνω Υποθηκοφύλακας υπερέβη την αρμοδιότητά της, όπως ορίζεται τούτη από το νόμο, δηλαδή τον έλεγχο των αναγκαίων για την εκάστοτε περίπτωση εγγράφων και της εμφανούς ακυρότητα; της πράξης. Τούτο δε, διότι δεν προέκυψαν ακυρότητες που ανάγονται σ' αυτήν καθεαυτήν την πράξη, την οποία εισήγαγαν οι αιτούντες στο Υποθηκοφυλακείο Βασιλικών προς μεταγραφή, ώστε να είναι τυπικά εμφανείς, για να μπορεί η Υποθηκοφύλακας να σχηματίσει κρίση, πολύ δε περισσότερο βεβαιότητα γι' αυτές, χωρίς να επεκταθεί σε ουσιαστικό έλεγχο εγγράφων και χωρίς να προβεί σε έλεγχο της βασιμότητας του μεταβιβασθέντος δικαιώματος. Η ουσιαστική βασιμότητα των δικαιωμάτων των αιτούντων και των δικαιωπαρόχων τους θα κριθούν, σε περίπτωση αμφισβήτησής τους από κάθε ενδιαφερόμενο που θα εγείρει σχετική αγωγή, έχοντας σχετικό έννομο συμφέρον, από το αρμόδιο προς τούτο δικαστήριο, το οποίο δεν δεσμεύεται από τη μεταγραφή της ως άνω απόφασης εάν δεν υφίσταται πράγματι δικαίωμα κυριότητας στα πρόσωπά τους (ΑΠ 478/2005). Ως εκ τούτου, η άρνηση της αρμόδιας Υποθηκοφύλακος να προβεί στη μεταγραφή της αναφερόμενης πράξης δεν είναι σύννομη αλλά ούτε και δικαιολογημένη, καθότι για τη συγκεκριμένη ακυρότητα που επικαλείται η υποθηκοφύλακας δεν ενέχεται προσωπικά με ποινική ή πειθαρχική ευθύνη σε περίπτωση μεταγραφής. Ενόψει των ανωτέρω, πρέπει να γίνει δεκτή η κρινόμενη αίτηση, σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στο διατακτικό της παρούσας και να υποχρεωθεί η Υποθηκοφύλακας να προβεί σε μεταγραφή του τίτλου των αιτούντων από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης προς το Υποθηκοφυλακείο Βασιλικών, ήτοι από τις 20.2.2015 κατ' άρθρο 791 § 4 ΚΠολΔ. Τέλος, τα δικαστικά έξοδα βαρύνουν τους αιτούντες, καθώς, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 746 ΚΠολΔ, η κρινόμενη αίτηση έχει υποβληθεί για το συμφέρον των αιτούντων, ενώ δεν αποδείχθηκε ότι υπαίτια για τη διεξαγωγή της δίκης είναι η Υποθηκοφύλακας Βασιλικών, όπως ισχυρίζονται οι αιτούντες, επειδή τούτη προέβη σε άρνηση μεταγραφής, έχοντας την πεποίθηση ότι η πράξη της αυτή είναι καθόλα νόμιμη και δικαιολογημένη, εκθέτοντας μάλιστα εκτενώς στην από 20.2.2015 πράξη απόρριψης αίτησης μεταγραφής τους λόγους άρνησής της.