



ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ

ΜονΠρωτΘεσ 8590/2006

Δικαστής: Κωνσταντία Εμμανουηλίδου.

Δικηγόρος: Γ Μαγουλάς.

(6 §§ 1 - 4, 12 § 1 περ. Β' και σΓ, 16 §§ 2 και 5 ν. 2664/1998· 12 § 7 Ν. 1337/1983)

Ανακριβής πρώτη εγγραφή: αν το δικαίωμα που καταχωρήθηκε στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου είχε μεταβιβασθεί, αλλοιωθεί ή καταργηθεί με δικαιοπραξία, διοικητική πράξη ή δικαστική απόφαση πριν από την καταχώρηση των πρώτων εγγραφών, μπορούν οι πράξεις αυτές να καταχωρηθούν με αίτηση του δικαιούχου προς τον προϊστάμενο του κτηματολογικού γραφείου (εξωδικαστική διόρθωση), αρκεί να μην έχει μεσολαβήσει άλλη πράξη που συνεπάγεται μεταβίβαση, αλλοίωση ή κατάργηση του δικαιώματος- απαιτείται, επιπλέον, το εγγροπτέο δικαίωμα να προκύπτει κατά τρόπο ευχερή από τον τίτλο που στηρίζεται σε δικαιοπραξία ή διοικητική πράξη ή δικαστική απόφαση και η αίτηση να κοινοποιηθεί στο θιγόμενο από τη διόρθωση, ο οποίος δικαιούται να εναντιωθεί μέσα σε προθεσμία δέκα εργάσιμων ημερών.

Κατά της αρνητικής απόφασης του προϊστάμενου του κτηματολογικού γραφείου ο δικαιούχος του εγγραπτέου δικαιώματος μπορεί να προβάλει αντιρρήσεις με αίτηση ενώπιον του κτηματολογικού δικαστή, μέσο σε προθεσμία δεκαπέντε ημερών.

Μεταξύ των πράξεων που μεταγράφονται στο υποθηκοφυλακείο ή καταχωρούνται στα κτηματολογικά φύλλα είναι και η πράξη εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης μετά την κύρωση της με απόφαση του νομάρχη- η πράξη εφαρμογής αποτελεί εκτελεστή ατομική διοικητική πράξη, η οποία, μετά την έκδοση της, περιβάλλεται με το τεκμήριο της νομιμότητας- έτσι, από την έκδοση της μέχρι την παύση με οποιονδήποτε τρόπο της ισχύος της, παράγει όλα τα έννομα αποτελέσματα της, ανεξάρτητα αν, κατά τη σύνταξη της, παρεισεφρησαν νομικές πλημμέλειες.

Καταχώρηση στις πρώτες εγγραφές ποσοστού 50% εξ αδιαιρέτου της κυριότητας ακινήτου ως αγνώστου ιδιοκτήτη, επειδή στη μερίδα του στο υποθηκοφυλακείο δεν είχε καταχωρηθεί η πράξη εφαρμογής- αίτηση κληρονόμου

του αρχικού δικαιούχου για καταχώρηση της στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου- απόρριψη της αίτησης από τον προϊστάμενο του κτηματολογικού γραφείου και προβολή αντιρρήσεων ενώπιον του κτηματολογικού δικαστή- αποδοχή των αντιρρήσεων από τον κτηματολογικό δικαστή, με το σκεπτικό ότι η διαδικασία εξωδικαστικής διόρθωσης του άρθρου 6 § 4 του ν. 2664/1998 εφαρμόζεται και όταν ο δικαιούχος του εγγραπτέου δικαιώματος φέρεται ως άγνωστος ιδιοκτήτης.

Η έννοια του διαδίκου στη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, η οποία χαρακτηρίζεται από την ελαστικότητα της διαδικασίας, έχει άλλο περιεχόμενο από ό,τι έχει στο πεδίο της αμφισβητούμενης δικαιοδοσίας. Και τούτο, διότι στη διαδικασία αυτή δεν υφίσταται, κατά κανόνα, αντιδικία (είναι όμως δυνατόν να υπάρξουν και στη διαδικασία αυτή περισσότεροι διάδικοι και με αντιτιθέμενα συμφέροντα και κατά συνέπεια να διεξαχθεί η δίκη κατ' αντιδικία) και για το λόγο αυτό δεν υπάρχουν αντιδικούντα πρόσωπα. Τα πρόσωπα τα οποία μετέχουν στη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας ονομάζονται μεν «διάδικοι», όμως στην ουσία πρόκειται περί «ενδιαφερομένων» θετικώς ή αρνητικώς ως προς τη ρύθμιση που θα αποφασισθεί και αποτελείτο αντικείμενο της αίτησης. Έτσι, η έννοια του διαδίκου, που προσδιορίζεται τόσο με το τυπικό όσο και με το ουσιαστικό κριτήριο, προσλαμβάνεται στην εκούσια δικαιοδοσία με τον ακόλουθο τρόπο: α') με την υποβολή αίτησης για την εκδίκαση ορισμένης υπόθεσης της εκούσιας δικαιοδοσίας, β') με την κλήτευση τρίτων στη διαδικασία, κατόπιν διαταγής του αρμόδιου δικαστηρίου (άρθρ. 748 παρ. 3 ΚΠολΔ), γ') με την προσεπίκληση τρίτων κατόπιν πρωτοβουλίας του διαδίκου ή αυτεπαγγέλτως από το δικαστήριο (άρθρο 753 ΚΠολΔ), δ') με την άσκηση κύριας ή πρόσθετης παρέμβασης, ε') με την άσκηση τριτανακοπής άρθρ. 773, 583 επ. ΚΠολΔ (βλ. ΑΠ 646/1975 ΝοΒ 24.50, ΕφΔωδ 120/2004 Νόμος, ΕφΑΘ 341/1991 Δ 22.847, ΕφΑΘ 10018/1986, ΝοΒ 35.551, Εφθεσ 1969/1986 Αρμ 40.808, ΕφΑΘ 612/1985 ΑρχΝ 36.140, ΕφΑΘ 10025/1982 ΕλλΔνη 24.284, ΕφΑΘ 238/1983 ΕλλΔνη 24.814, ΕφΑΘ 8210/1980 ΝοΒ 29.564, ΕφΑΘ 3506/1980 Αρμ 35.494). Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 761, 748 παρ. 3, 753 παρ. 1 και 752 ΚΠολΔ προκύπτει ότι ο καθού η αίτηση δεν προσλαμβάνει την ιδιότητα του διαδίκου με μόνη την απεύθυνση της αίτησης εναντίον του, αν δεν κλητεύθηκε ύστερα από διαταγή του δικαστηρίου, δεν προσεπικλήθηκε ή δεν άσκησε παρέμβαση, ακόμη και όταν, χωρίς πάντως να ασκήσει παρέμβαση,

Θ παραστεί στη δίκη. Επομένως, δεν έχει δικαίωμα έφεσης κατά της απόφασης που θα εκδοθεί, αλλά αν προκαλεί σ' αυτόν βλάβη ή εκθέτει σε κίνδυνο τα συμφέροντα του, μπορεί να το τριτανάκοψει. Ούτε άλλωστε ο από το δικαστή του μονομελούς πρωτοδικείου ορισμός, κατά την κατάθεση της αίτησης, απλώς της προθεσμίας για την τυχόν κοινοποίηση της στον καθού για να ασκήσει παρέμβαση ή να προστατεύσει κατ' άλλον, ενδεχομένως, τρόπο τα πιθανά συμφέροντα του, συνιστά ή μπορεί να αναπληρώσει την προβλεπόμενη από το άρθρο 748 παρ. 3 ΚΠολΔ κλήτευση, με διαταγή του αρμόδιου δικαστή, εκείνου που έχει έννομο συμφέρον από τη δίκη, ώστε να προσδίδει στον καθού η αίτηση ιδιότητα διαδίκου (βλ, ΑΠ 1305/1994 ΕλλΔνη 37.638, ΑΠ 646/1978 ΝοΒ 24.50, ΕφΑΘ 2295/1998 ΕλλΔνη 39.617, ΕφΑΘ 1948/1994 ΝοΒ 43.64).

Κατά το άρθρο 6 παρ. 1,2,3 και 4 του ν. 2664/1998, όπως ισχύει μετά την τροποποίηση του από το ν. 3127/2003, ορίζεται «1. Πρώτες εγγραφές είναι εκείνες που καταχωρίζονται ως αρχικές εγγραφές στο κτηματολογικό βιβλίο, κατά μεταφορά από τους κτηματολογικούς πίνακες, σύμφωνα με την παράγραφο 2 περίπτωση β' του άρθρου 3... 2. Σε περίπτωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής μπορεί να ζητηθεί, με αγωγή ενώπιον του αρμόδιου καθ' ύλην και κατά τόπον πρωτοδικείου, η αναγνώριση του δικαιώματος που προσβάλλεται με την ανακριβή εγγραφή και η διόρθωση, ολικά ή μερικά, της πρώτης εγγραφής. Η αγωγή (αναγνωριστική ή διεκδικητική) ασκείται από όποιον έχει έννομο συμφέρον μέσα σε αποκλειστική προθεσμία πέντε (5) ετών, εκτός αν πρόκειται για το Ελληνικό Δημόσιο και για μόνιμους κατοίκους εξωτερικού ή εργαζόμενους μόνιμα στο εξωτερικό κατά τη λήξη της πενταετούς αυτής προθεσμίας, για τους οποίους η προθεσμία άσκησης της αγωγής είναι επτά (7) ετών... Η αποκλειστική προθεσμία αυτής της παραγράφου αρχίζει από τη δημοσίευση στην εφημερίδα της κυβερνήσεως, της απόφασης του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδος, που προβλέπει το άρθρο 1 παράγραφος 3. Η αγωγή απευθύνεται κατά του αναγραφόμενου ως δικαιούχου του δικαιώματος στο οποίο αφορά η πρώτη εγγραφή ή κατά των καθολικών του διαδόχων και κοινοποιείται, με ποινή απαραδέκτου της συζητήσεως, στον προϊστάμενο του οικείου κτηματολογικού γραφείου. Σε περίπτωση ειδικής διαδοχής στο δικαίωμα στο οποίο αφορά η πρώτη εγγραφή, η αγωγή πρέπει να στραφεί τόσο κατά του φερομένου με την πρώτη εγγραφή ως δικαιούχου ή των καθολικών του διαδόχων όσο και κατά του ειδικού διαδόχου αυτού... 3. Η αγωγή της παραγράφου 2, όσον αφορά σε ακίνητο

«αγνώστου ιδιοκτήτη» κατά την έννοια της παραγράφου 1 του άρθρου 9, απευθύνεται κατά του ΟΚΧΕ και ανακοινώνεται, με ποινή απαραδέκτου, στο Ελληνικό Δημόσιο εντός προθεσμίας δέκα (10) ημερών από την κατάθεση της. 4. Κατ' εξαίρεση των οριζόμενων στις παραγράφους 2 και 3 του παρόντος άρθρου, αν το δικαίωμα που καταχωρήθηκε στην αρχική εγγραφή είχε μεταβιβασθεί, αλλοιωθεί ή καταργηθεί δυνάμει δικαιοπραξίας, διοικητικής πράξης, δικαστικής απόφασης ή άλλης διαδικαστικής πράξης πριν από την ημερομηνία καταχώρισης των πρώτων εγγραφών, η διόρθωση της αρχικής εγγραφής δεν απαιτείται να γίνει με αμετάκλητη δικαστική απόφαση. Στην περίπτωση αυτή και υπό την προϋπόθεση ότι δεν έχει μεσολαβήσει άλλη εγγραφή, επαγόμενη τη μεταβίβαση, αλλοίωση ή κατάργηση του εγγραπτεύου δικαιώματος πράξη, καταχωρίζεται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου με αίτηση του δικαιούχου σύμφωνα με τα άρθρα 14 έως και 16 του νόμου αυτού, ως μεταγενέστερη εγγραφή υπό την έννοια του άρθρου 8. Η αίτηση υποβάλλεται εντός της προθεσμίας που ισχύει για την αγωγή της παραγράφου 2 του άρθρου αυτού, μετά την άπρακτη πάροδο της οποίας ισχύουν τα οριζόμενα στα άρθρα 7 και 7α'. Επικυρωμένο αντίγραφο της αίτησης με τα συνυποβαλλόμενα έγγραφα επιδίδεται με επιμέλεια του αιτούντος στον θιγόμενο από την αιτούμενη καταχώριση, ο οποίος έχει δικαίωμα εναντίωσης μέσα σε προθεσμία δέκα (10) εργάσιμων ημερών. Η εναντίωση ασκείται εγγράφως, εγγράφεται στο ημερολόγιο σύμφωνα με όσα ορίζονται για τις αιτήσεις στο άρθρο 15 και καταχωρείται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου. Ο προϊστάμενος του κτηματολογικού γραφείου, εφόσον συντρέχουν όλες οι προϋποθέσεις, προβαίνει εντός πέντε (5) εργάσιμων ημερών στην καταχώριση της πράξης υπό την επιφύλαξη της μη εμπρόθεσμης άσκησης εναντίωσης από τον θιγόμενο (προσωρινή καταχώριση). Αν ο θιγόμενος δεν εναντιωθεί στην αιτούμενη καταχώριση εντός της σχετικής προθεσμίας, ο προϊστάμενος τρέπει την προσωρινή καταχώριση σε οριστική, σημειώνοντας την τροπή στην οικεία θέση του κτηματολογικού φύλλου. Στην περίπτωση αυτή ως ημερομηνία της οριστικής καταχώρισης θεωρείται η ημερομηνία της προσωρινής καταχώρισης αν ο θιγόμενος από την εγγραφή ασκήσει εντός της ως άνω προθεσμίας το δικαίωμα εναντίωσής του, ο προϊστάμενος αξιολογεί τα προσκομισθέντα στοιχεία και είτε τρέπει την προσωρινή καταχώριση σε οριστική, σημειώνοντας στην οικεία θέση του κτηματολογικού φύλλου την τροπή, είτε την εξαλείφει από τα βιβλία αυτεπαγγέλτως. Κατά της απόφασης του προϊσταμένου μπορούν ο αιτών ή ο αρχικώς εγγεγραμμένος να υποβάλουν

αντιρρήσεις ενώπιον του κτηματολογικού δικαστή **Θ** σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 5 του άρθρου 16». Επίσης, κατ' άρθρο 16 παρ. 2 και 5 του ανωτέρω νόμου «... 2. Αν ο προϊστάμενος του κτηματολογικού γραφείου αρνηθεί τη ζητούμενη καταχώριση, σημειώνει την άρνηση του και εκθέτει συνοπτικά τους λόγους επί της αρνήσεως ή σε επισυναπτόμενο στην αίτηση πρόσθετο φύλλο και γνωστοποιεί αμελλητί την απόφαση του στον αιτούντα. 5. Κατά της αρνητικής απόφασης του προϊσταμένου του κτηματολογικού γραφείου ο αιτών δικαιούται να προβάλει αντιρρήσεις μέσα σε προθεσμία δεκαπέντε (15) ημερών από του έλαβε γνώση αυτής. Οι αντιρρήσεις υποβάλλονται με αίτηση ενώπιον του κτηματολογικού δικαστή και εγγράφονται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου. Ο κτηματολογικός δικαστής, που δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, ελέγχει αν η αντίρρηση έχει εγγραφεί στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου και σε αρνητική περίπτωση την απορρίπτει ως απαράδεκτη...». Εκ των ανωτέρω συνάγεται ότι σε περίπτωση που στις πρώτες εγγραφές έχει καταχωρηθεί ένα δικαίωμα (π.χ. κυριότητα), το οποίο ήδη πριν από τις πρώτες εγγραφές στο κτηματολόγιο είχε υποστεί κάποια μεταβολή (π.χ. μεταβίβασθηκε ή αλλοιώθηκε με πράξη εφαρμογής ή επιβαρύνθηκε με υποθήκη) μη εμφανιζόμενη στις πρώτες εγγραφές, ο δικαιούχος αυτού (μη καταχωρηθέντος δικαιώματος) μπορεί με αίτηση του ενώπιον του αρμοδίου κτηματολογικού γραφείου να ζητήσει να καταχωρηθεί το εγγραπτό δικαίωμα του στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου, σύμφωνα με τα άρθρα 14 έως και 16 του ν. 2664/1998, ως μεταγενέστερη εγγραφή υπό την έννοια του άρθρου 8 του ίδιου νόμου, εφόσον 1) το εγγραπτό δικαίωμα περιήλθε στον δικαιούχο - αιτούντα δυνάμει δικαιοπραξίας, διοικητικής πράξης, δικαστικής απόφασης ή άλλης διαδικαστικής πράξης πριν από την ημερομηνία καταχώρισης των πρώτων εγγραφών η ως άνω πράξη πρέπει να αφορά σε μεταβίβαση, αλλοίωση ή κατάργηση του ήδη καταχωρηθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος, 2) δεν έχει μεσολαβήσει άλλη εγγραφή, επαγόμενη τη μεταβίβαση, αλλοίωση ή κατάργηση του εγγραπτού δικαιώματος, 3) προκύπτει κατά τρόπον ευχερή το εγγραπτό δικαίωμα από τίτλο που στηρίζεται σε δικαιοπραξία ή διοικητική πράξη ή δικαστική απόφαση ή διαδικαστική πράξη και 4) έχει κοινοποιήσει την αίτηση στο θιγόμενο από την αιτούμενη καταχώριση και ο τελευταίος δεν εναντιώθηκε. Η ανωτέρω δυνατότητα «εξωδικαστικής διόρθωσης ανακριβούς εγγραφής» προβλέφθηκε το πρώτον από το

ν. 3127/2003 με την προσθήκη στο άρθρο 6 του ν. 2664/1998 της παραγράφου 4, χωρίς να αποκλείεται η επίλυση της διαφοράς με την έγερση τακτικής αναγνωριστικής αγωγής κατ' άρθρο 6 παρ. 2 και του 3 του ν. 2664/1998' η τελευταία μάλιστα (δικαστική επίλυση) αποτελεί την συνθέ-στερη -αν όχι αποκλειστική- επιλογή των δικαιούχων, όσο χρόνο εφαρμόζεται το ενλόγω νομοθέτημα (βλ. ΜονΠρθεσ 754/2006, Νόμος).

Περαιτέρω, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 12 παρ. 7 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει μετά τη συμπλήρωση της με το άρθρο 8 παρ. 5 περ. β' του ν. 1512/1985 και στη συνέχεια την αντικατάστασή της με το άρθρο 4 του ν. 1772/1988, μεταξύ των πράξεων που μεταγράφονται είναι και η πράξη εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης, η οποία κυρώνεται με απόφαση του νομάρχη. Η μεταγραφή της κυρωθείσας με απόφαση του νομάρχη πράξης εφαρμογής διενεργείται από τον υποθηκοφύλακα και καταχωρείται στις μερίδες των ιδιοκτητών ακινήτων που αναφέρονται σ' αυτήν. Κατά δε την υπ' αριθμ. 48166/2856/30.6.1988 κοινή υπουργική απόφαση του υπουργού Δικαιοσύνης και του αναπληρωτή υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, η οποία δημοσιεύθηκε στο υπ' αριθμ. 453 ΦΕΚ του Β' τεύχους, ο υποθηκοφύλακας δικαιούται να αρνηθεί να ενημερώσει τη μερίδα αναφερομένου στην πράξη εφαρμογής ιδιοκτήτη, μόνο στην περίπτωση που ο τελευταίος αναφέρεται με ελλιπή στοιχεία, καθώς έτσι δημιουργείται σύγχυση ως προς την ταυτότητα του, ή όταν στην πράξη αναφέρονται ιδιοκτησίες αγνώστων ιδιοκτητών. Λόγω δε του ότι η πράξη εφαρμογής αποτελεί εκτελεστή ατομική διοικητική πράξη, η οποία εκδίδεται κατά την περιγραφόμενη στις ανωτέρω εκτιθέμενες διατάξεις ειδική διοικητική διαδικασία (βλ. ΟΛΣΤΕ 1732/2000 και 1731/2000, δημοσιευμένες σε Νόμος), μετά την έκδοση της περιβάλλεται με το λεγόμενο τεκμήριο της νομιμότητας. Κατ' εφαρμογή του τεκμηρίου αυτού, από την έναρξη της ισχύος της έως την ακύρωση της με δικαστική απόφαση ή με άλλη διοικητική πράξη ή την ανάκληση ή την κατάργηση της ή γενικά την παύση της ισχύος της καθ' οιονδήποτε τρόπο, παράγει όλα τα έννομα αποτελέσματα της, ανεξαρτήτως του αν κατά τη διαδικασία έκδοσης της ή κατά τη διαμόρφωση του περιεχομένου της υπάρχει νομική πλημμέλεια (βλ. Επαμεινώνδας Σπηλιωτόπουλος, σε «Εγχειρίδιο Διοικητικού Δικαίου», έκδοση 1996, παρ. 100) και υποχρεώνει τον διοικούμενο ή το διοικητικό όργανο (ΑΠ 1175/2005 Νόμος, ΣΤΕ 1528/2002 Νόμος, ΕφΑΘ 325/2001 Δνη 2001.1400). Τέλος, από τη διάταξη του άρθρου 12 παρ. 1 περ. β' και ιστ' του ν. 2264/1998, όπως ισχύει σήμερα, που ορίζει ότι «Στα κτηματολογικά φύλλα

καταχωρούνται οι πράξεις εφαρμογής ρυθμιστικών **Θ** πολεοδομικών σχεδίων και μελετών... όλες οι δικαιοπραξίες, δικαστικές αποφάσεις και διοικητικές πράξεις, οι οποίες εγγράφονται, με βάση την κείμενη εκάστοτε νομοθεσία, στα βιβλία που τηρούνται στα υποθηκοφυλακεία», συνάγεται με σαφήνεια, σε συνδυασμό με τα προεκτιθέμενα, ότι ο προϊστάμενος του κτηματολογικού γραφείου υποχρεούται να καταχωρίσει την πράξη εφαρμογής στα οικεία κτηματολογικά φύλλα των επηρεαζόμενων ακινήτων.

Με την υπό κρίση με αριθμό καταθέσεως 431014/27.10.2005 αίτηση ο αιτών, επικαλούμενος έννομο συμφέρον ως κληρονόμος και καθολικός διάδοχος του αποβιώσαντος Χ.Γ., δικαιούχου εγγραπτέου δικαιώματος στα κτηματολογικά βιβλία, προβάλλει τις αντιρρήσεις του κατά της υπ' αριθμόν 3/5562/6.10.2005 αρνητικής απόφασης της προϊσταμένης του κτηματολογικού γραφείου Καλαμαριάς και ζητεί να διαταχθεί η τελευταία να καταχωρήσει στο οικείο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου με ΚΑΕΚ 19 047 48 08 003/0/0 την υπ' αριθμόν 29/5960/ΤΠΕ/1658/96 απόφαση της Διεύθυνσης Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης, η οποία κύρωσε την υπ' αριθμόν 47/23.4.1996 πράξη εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης επέκτασης του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Καλαμαριάς, έτσι ώστε να φέρεται δικαιούχος κυριότητας ποσοστού 50% ο Χ.Γ.

Η εν λόγω αίτηση στρέφεται κατά της προϊσταμένης του κτηματολογικού γραφείου Καλαμαριάς, αντίγραφο δε αυτής της επέδωσε ο αιτών μαζί με κλήση προς συζήτηση για τη σημερινή δικάσιμο (βλ. υπ' αριθμόν 5909/31.10.2005 έκθεση επιδόσεως του δικαστικού επιμελητή στο πρωτοδικείο Θεσσαλονίκης Σ.Χ). Πλην όμως αυτή δεν κατέστη διάδικος, διότι δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις που αναφέρονται στην προηγηθείσα μείζονα σκέψη, ο δε από το δικαστή του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης ορισμός, κατά την κατάθεση της αίτησης, της 30νθήμερης προθεσμίας για την κοινοποίηση της στην καθής δεν συνιστά την προβλεπόμενη από το άρθρο 748 παρ. 3 ΚΠολΔ κλήτευση, με διαταγή του αρμόδιου δικαστή, εκείνου που έχει έννομο συμφέρον από τη δίκη- άλλωστε, σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι προσδοκά συμφέρον ο τηρών δημόσια βιβλία κατ' άρθρο 791 του ΚΠολΔ, ώστε να μπορεί να καταστεί διάδικος.

Περαιτέρω, η υπό κρίση αίτηση - αντιρρήσεις αρμοδίως εισάγεται προς συζήτηση ενώπιον της κτηματολογικού δικαστή κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας (άρθρα 6 παρ. 4 εδ. προτελευταίο και 16 παρ. 5 του ν. 2664/1998

«Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις» όπως ισχύει σήμερα); είναι εμπρόθεσμη, δηλαδή κατατέθηκε εντός 15νθημέρου (21.10.2005 έλαβε γνώση της αρνητικής πράξης ο αιτών και 27.10.2005 κατατέθηκαν οι αντιρρήσεις) και νόμιμη, στηριζόμενη στις διατάξεις των άρθρων 6 παρ. 4, 8, 14, 16 παρ. 1, 2 και 5 του ν. 2664/1998, όπως συμπληρώθηκε με το ν. 3127/2003 και 798 του ΚΠολΔ. Πρέπει, επομένως, να ερευνηθεί περαιτέρω κατ' ουσίαν, δεδομένου ότι εγγράφηκε η υπό κρίση αίτηση στο κτηματολογικό φύλλο κατ' άρθρο 16 παρ. 5 εδ. γ' του ν. 2664/1998 μετά την τελευταία τροποποίηση του από το ν. 3127/2003 (βλ. υπ' αριθμόν 53/4/6860/4.11.2005 πιστοποιητικό του κτηματολογικού γραφείου Καλαμαριάς).

Από την εκτίμηση των εγγράφων που ο αιτών επικαλείται και προσκομίζει νόμιμα αποδείχθηκαν τα ακόλουθα: Με το υπ' αριθμόν 13212/25.5.1988 συμβόλαιο πώλησης του συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Μ.Σ., νομίμως μεταγραφέν στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου Καλαμαριάς εις τόμο .. και αριθμό ..., ο ΧΙ. απέκτησε από αγορά από την ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «Κ.Α.» κατά πλήρη κυριότητα ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου ενός αγρού στη θέση «Γενή Τσαούς» και ήδη περιοχή «Βότση» του Δήμου Καλαμαριάς Ν. Θεσσαλονίκης, εκτάσεως 2.221,22 τ.μ., το οποίο συνορεύει γύρωθεν με ιδιοκτησία της πωλήτριας ΑΕ, με ιδιοκτησία θ. Κ., με το υπ αριθμόν ΑΚ 5331 ανταλλάξιμο κτήμα παραχωρηθέν στην Πρόνοια και με ιδιοκτησία Χ.Κ.' το υπόλοιπο 50% εξ αδιαιρέτου του ενλόγω αγρού περιήλθε με το αυτό συμβόλαιο στην κυριότητα του Ι.Β. Με την υπ' αριθμόν 47/23.4.1996 πράξη εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης επέκτασης του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Καλαμαριάς Νομού Θεσσαλονίκης, η οποία κυρώθηκε με τη υπ' αριθμόν 29/5960/ΤΠΕ/23.4.1996 απόφαση του Νομάρχη Θεσσαλονίκης, εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης του Δήμου Καλαμαριάς η ανωτέρω ιδιοκτησία και αποδόθηκε στους Χ.Κ και Ι.Β κατά ποσοστό 50% εις έκαστο εξ αδιαιρέτου, μεταξύ άλλων και το υπ' αριθμόν 02 οικοπέδο του Γ-468 οικοδομικού τετραγώνου, εμβαδού 832,33 τ.μ., που βρίσκεται στο Δήμο Καλαμαριάς Ν. Θεσσαλονίκης επί της οδού..., όπως με σαφήνεια προκύπτει από τον πίνακα πράξης εφαρμογής στον κωδικό αριθμό κτηματογράφησης 050216. Η ως άνω απόφαση κυρωτική της πράξης εφαρμογής μεταγράφηκε την 28.11.1996 στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Καλαμαριάς εις τόμο ... και αριθμό ... και «καταχωρήθηκε στις μερίδες εκείνες των ιδιοκτητών, που, όπως προκύπτει από το συνημμένο πίνακα, υπάρχει ακρίβεια των στοιχείων, τόσο των προσώπων όσο και των ακινήτων σύμφωνα με τα όσα ως προς αυτά ορίζονται στους γενικούς και ειδικούς νόμους» (βλ. το υπ' αρ.

πρωτ. 41/3516/25.11.2005 πιστοποιητικό του Υποθηκοφυλακείου Καλαμαριάς). Πλην όμως εκ παραδρομής των υπαλλήλων του Υποθηκοφυλακείου, καθότι αφενός ο ιδιοκτήτης Χ.Γ. αναφέρετο με επαρκή στοιχεία και ουδεμία σύγχυση δημιουργούνταν ως προς την ταυτότητα του, αφετέρου στην ανωτέρω πράξη δεν αναφέρονταν ιδιοκτησίες αγνώστων ιδιοκτητών, παραλείφθηκε να καταχωρηθεί η εν λόγω πράξη εφαρμογής στη μερίδα του Χ.Γ., ενώ αντίθετα καταχωρήθηκε στη μερίδα του έτερου συγκυρίου Ι.Β. Κατά την κηματογρά-φηση της περιοχής Καλαμαριάς ο Χ.Γ. υπέβαλε την από 5.10.1999 δήλωση ιδιοκτησίας αναφορικά με το εν λόγω ακίνητο, αναφέροντας ως τίτλους κτήσης τόσο το προαναφερθέν συμβόλαιο, όσο και την υπ' αριθμόν 47 πράξη εφαρμογής, μάλιστα την 5.12.2000 του χορηγήθηκε κτηματογραφικό απόσπασμα, στο οποίο φέρεται αυτός ως δικαιούχος κυριότητας του ανωτέρω ακινήτου, με ΚΑΕΚ 19 047 08 003 με καταχωρη-θείσα έκταση 832 τ.μ. και τίτλο κτήσης το προρρηθέν 13212/25.5.1988 συμβόλαιο, στις δε «παρατηρήσεις» υπάρχει σημείωση «εκκρεμεί η μεταγραφή της τελικής ιδιοκτησίας». Λόγω της μεγάλης ηλικίας και των προβλημάτων υγείας που αντιμετώπιζε ο Χ.Γ. αμέλησε να ζητήσει ο ίδιος την καταχώριση της ανωτέρω πράξης εφαρμογής στη μερίδα του στο Υποθηκοφυλακείο Καλαμαριάς. Μάλιστα την 8.6.2001 αποβίωσε, χωρίς να αφήσει διαθήκη, αφήνοντας μόνους πλησιέστερους συγγενείς του τη σύζυγο του Θ. και τα τέκνα του Ε. και Δ. (αιτούντα). Περαιτέρω αποδείχθηκε ότι, στις αρχικές εγγραφές κατά μεταφορά από τους κτηματολογικούς πίνακες καταχωρήθηκαν ως δικαιούχοι του με ΚΑΕΚ 19 047 48 08 003/0/0 ακινήτου γεωτεμαχίου οι Δ.Β. και Ε.Β.- κληρονόμοι του Ι.Β. κατά ποσοστό 25% εξ αδιαιρέτου έκαστος και κατά το υπόλοιπο ποσοστό 50% «άγνωστος». Κατόπιν τούτου και μετά την έναρξη λειτουργίας την 14.7.2005 του κτηματολογικού γραφείου Καλαμαριάς για την περιοχή του ομώνυμου Δήμου, ο αιτών ως κληρονόμος του Χ.Γ. υπέβαλε στο κτηματολογικό γραφείο Καλαμαριάς την υπ' αριθμόν 3/5562/30.9.2005 αίτηση για καταχώριση της προρρηθείσης 29/5960/ ΤΠΕ658/23.4.1996 απόφασης του Νομάρχη Θεσσαλονίκης περί κυρώσεως της υπ' αριθμόν 47/23.4.1996 πράξης εφαρμογής στο κτηματολογικό φύλλο με ΚΑΕΚ 19 047 48 08 003/0/0 με τη διαδικασία του άρθρου 6 παρ. 4 του ν. 2664/ 1998, έτσι ώστε να καταχωρηθεί και το δικαίωμα κυριότητας του Χ.Γ. στο υπόλοιπο ποσοστό 50%. Η προϊσταμένη του κτηματολογικού γραφείου Καλαμαριάς, με την από 5.10.2005 πράξη της, απέρριψε την εν λόγω αίτηση για

το λόγο ότι η διάταξη του άρθρου 6 παρ. 4 του ν. 2664/1998 «δεν εφαρμόζεται επί "αγνώστου ιδιοκτήτη" και επιπλέον προϋποθέτει τη μεταγραφή της πράξης στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Καλαμαριάς πριν από την ημερομηνία καταχώρισης των πρώτων εγγραφών», συστήθηκε δε η έγερση της αγωγής του άρθρου 6 παρ. 2 και 3 του ν. 2664/1998. Η ως άνω απόφαση της προϊσταμένης του κτηματολογικού γραφείου Καλαμαριάς είναι εσφαλμένη, για τους κάτωθι λόγους: 1) όπως εκτέθηκε στην προηγούμενη μείζονα σκέψη, η παρ. 4 του άρθρου 6 του ν. 2664/1998 προβλέπει την «εξωδικαστική» οδό για την διόρθωση της ανακριβούς εγγραφής τόσο για την περίπτωση που στις αρχικές εγγραφές φέρεται εσφαλμένα συγκεκριμένος δικαιούχος αντί του πραγματικού, όσο και για την περίπτωση που δικαιούχος φέρεται «άγνωστος». 2) Η υπ' αριθμόν 47 πράξη εφαρμογής, δυνάμει της οποίας παραχωρήθηκε δικαίωμα κυριότητας ποσοστού 50% επί του περιγραφόμενου ως άνω ακινήτου στον Χ.Γ., μεταγράφηκε στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Καλαμαριάς, πλην όμως εκ παραδρομής δεν καταχωρήθηκε στη μερίδα του ανωτέρω· την παράλειψη αυτή επιχείρησε να επανορθώσει ο αιτών με την υπ' αριθμόν 3/5562/30.9.2005 αίτηση του προς το κτηματολογικό γραφείο Καλαμαριάς, καθότι έπαυσε πλέον να λειτουργεί το Υποθηκοφυλακείο Καλαμαριάς, όπως δικαιούται κατ' άρθρο 6 παρ. 4 του ν. 2664/1998, καθότι δεν μεσολάβησε άλλη εγγραφή επαγόμενη τη μεταβίβαση, αλλοίωση ή κατάργηση του εγγραπτέου δικαιώματος, το δε δικαίωμα κυριότητας του προκύπτει ευχερώς από τον πίνακα που συνοδεύει την ως άνω πράξη εφαρμογής και 3) η σύσταση της προϊσταμένης του κτηματολογικού γραφείου Καλαμαριάς περί έγερσεως της αγωγής του άρθρου 6 παρ. 2-3 του ν. 2664/ 1998, χωρίς να είναι εσφαλμένη, εντούτοις αποτελεί τη μία εκ των δύο δυνατοτήτων που προβλέπει ο νόμος στην περίπτωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής για την προστασία των δικαιωμάτων του αληθινού δικαιούχου- στη συγκεκριμένη περίπτωση ο αιτών επέλεξε την εξωδικαστική οδό του άρθρου 6 παρ. 4 (κοινοποιώντας μάλιστα αντίγραφο της ένδικης αίτησης μαζί με κλήση προς συζήτηση για την παρούσα δικάσιμο και στη νομαρχιακή αυτοδιοίκηση Θεσσαλονίκης, η οποία δεν παρέστη) για την προστασία του δικαιώματος κυριότητας του δικαιοπαρόχου του, προκειμένου να αποφύγει ένα δικαστικόν αγώνα, που και διάρκεια θα είχε και επιβάρυνε οικονομικά· άλλωστε, αν αποκλεισθεί η δυνατότητα αυτή σε περιπτώσεις όπως η υπό κρίση, τότε θα μείνει άνευ αντικειμένου η εν λόγω διάταξη (6 παρ. 4) και επιπλέον θα δημιουργηθεί δυσχέρεια



στις συναλλαγές, η οποία εντέλει θα αποβεί σε βάρος των επιδιωκομένων με τη θέσπιση του εθνικού κτηματολογίου σκοπών. Πρέπει, επομένως, να γίνει δεκτή η κρινόμενη αίτηση ως βάσιμη και κατ' ουοίαν και να διαταχθεί η καταχώρηση στα οικεία κτηματολογικά φύλλα της αναφερόμενης στο διατακτικό πράξης, με χρόνο καταχώρισης κατ' άρθρο 15 παρ. 2 εδ. γ' του ν. 2664/1998 την ημερομηνία υποβολής της αρχικής αίτησης για καταχώρηση, ήτοι την 30.9.2005

[Η παραπάνω απόφαση υιοθετεί την άποψη, οη με την αίτηση τον άρθρου 6 § 4 του ν. 2664/1998 μπορεί να επιτευχθεί η εξωδικαστική διόρθωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής, όταν ως δικαιούχος του εγγραπτεύου δικαιώματος φέρεται «άγνωστος ιδιοκτήτης» και ο τίτλος, βάσει του οποίου επιδιώκεται η διόρθωση, συνίσταται σε μη μεταγεγραμμένη στη μερίδα του δικαιούχου πράξη εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης του ν. 1337/1983. Το Δικαστήριο προκρίνει τη λύση αυτή, βασιζόμενο στην ταχύτητα και αμεσότητα της διαδικασίας εξωδικαστικής διόρθωσης, αποβλέποντας στη διευκόλυνση των συναλλαγών και την αποφυγή οικονομικής επιβάρυνσης του δικαιούχου. Την ορθότητα της προσέγγισης αυτής καταδεικνύει η πρόσφατη τροποποίηση του άρθρου 6 του ν. 2664/1998 από το άρθρο 2 § 2 του ν. 3481/2006 (ΦΕΚ Α' 162). Το νέο άρθρο 6 § 3 περ. α' του ν. 2664/1998 προβλέπει ρητά τη δυνατότητα υποβολής αίτησης για διόρθωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής, και όταν (ος δικαιούχος του εγγραπτεύου δικαιώματος φέρεται «άγνωστος ιδιοκτήτης». Μάλιστα, η περίπτωση β' της ίδιας παραγράφου αναφέρεται στη διόρθωση ανακριβούς εγγραφής με επίκληση μη μεταγεγραμμένου τίτλου, όπως συμβαίνει στην προκείμενη περίπτωση, που η πράξη εφαρμογής δεν είχε μεταγραφεί στη μερίδα του δικαιούχου. Πρέπει, βέβαια, να σημειωθεί ότι- η εξωδικαστική διόρθωση της ανακριβούς εγγραφής είναι εφικτή, όταν από τα στοιχεία της πράξης εφαρμογής επιτυγχάνεται με ευχέρεια η ταυτοποίηση του δικαιούχου και του ακινήτου, προϋπόθεση που συνέτρεχε στην περίπτωση που αντιμετώπισε η σχολιαζόμενη απόφαση. Αν από την πράξη εφαρμογής δεν προκύπτουν με ευχέρεια τα στοιχεία του δικαιούχου και του ακινήτου στο οποίο αποδίδεται η ιδιοκτησία του, η προσήκουσα διαδικασία είναι εκείνη της δικαστικής διόρθωσης.]

A. -N. A Λ.