

ΑΠΟΦΑΣΗ 25255/2010

Αριθμός κατάθεσης αίτησης *6*3*/5-11-2009

ΤΟ ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΟΥΣΙΑΣ ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑΣ

ΣΥΓΚΡΟΤΗΘΗΚΕ από τη Δικαστή Αλεξάνδρα — Ελένη Σταυροπούλου, Αναπληρωματική Κτηματολογική Δικαστή, που ορίστηκε με την υπ' αριθ. 20/2009 απόφαση του Τριμελούς Συμβουλίου Διεύθυνσης του Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης και από τη Γραμματέα Ευανθία Ρόμπολου.

ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕ δημόσια και στο ακροατήριό του στις - 16 Μαρτίου 2010, για να δικάσει την με αριθμό κατάθεσης *6*3*/5-112009 αίτηση με αντικείμενο κτηματολόγιο.

ΤΩΝ ΑΙΤΟΥΣΩΝ. • α) Χ συζ. ΑΔ το γένος Σ και Α Τ και β) Α συζ. Α Σ, το γένος Σ και Α Τ, αμφοτέρων κατοίκων Ν. Ρ. Θεσσαλονίκης, που παραστάθηκαν δια του πληρεξουσίου τους δικηγόρου Σωτηρίου Σωτηριάδη (Α.Μ. 2891), ο οποίος κατέθεσε προτάσεις. Συμπαραστάθηκαν και οι ασκούμενοι δικηγόροι Ν Α και Α Κ

ΚΑΤΑ ΤΗ ΣΥΖΗΤΗΣΗ της υπόθεσης ο πληρεξούσιος δικηγόρος των αιτουσών ζήτησε να γίνουν δεκτά όσα αναφέρονται στα πρακτικά και τις έγγραφες προτάσεις του.

ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ

ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ

Κατά τη διάταξη του άρθρου 369 ΑΚ συμβάσεις, που έχουν αντικείμενο τη σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητα, απαιτείται να γίνονται ενώπιον συμβολαιογράφου και κατά τη διάταξη του άρθρου 159 ΑΚ δικαιοπραξία για την οποία δεν τηρήθηκε ο από το νόμο 25255/2010 απαιτούμενος τύπος, είναι άκυρη. Από το συνδυασμό των διατάξεων αυτών προκύπτει ότι η με ιδιωτικό έγγραφο μετάθεση εμπραγμάτων δικαιώματος είναι άκυρη. Στις μεταβιβάσεις όμως ακινήτων της εποικιστικής νομοθεσίας, ήτοι μεταβιβάσεις γεωργικών ή οικοπεδικών κλήρων, γενόμενες με ιδιωτικό έγγραφο, κατά παράβαση των διατάξεων της Αγροτικής Νομοθεσίας, η ακυρότητα του ιδιωτικού εγγράφου υφίστατο μέχρι την

επέλευση κυρωτικού νόμου. Με τις διατάξεις του άρθρου 15 του ν.δ. 3958/1959 κυρώθηκαν οι γενόμενες μέχρι της ισχύος του (2-7-1959) ανώμαλες δικαιοπραξίες, ήτοι οι κατά παράβαση των απαγορεύσεων του Αγροτικού Κώδικα μεταβιβάσεις γεωργικών κλήρων, οικοπέδων ή οικημάτων, ως προς μόνο τις παραβάσεις αυτές. Η ισχύς του άρθρου αυτού παρατάθηκε διαδοχικά μέχρι σήμερα με το Ν. 4452/1964 (άρθρα Ι και 2), τον ΑΝ. 431/1968 (άρθρα 3 και 6), το Ν. 666/1977 (άρθρο 2), το Ν. 994/1979 (άρθρο ΙΙ παρ. 1), το Ν. 1206/1981 (άρθρο 13 παρ. 1), το Ν. 1644/1986 (άρθρο 18 παρ. 1), την υπ' αριθμ. 131875/21-11-1988 απόφαση του Υπουργού Γεωργίας (ΦΕΚ 882/Β18-12-1988), το Ν. 3147/2003 (άρθρο 16), το ν. Ν. 3399/2005 (άρθρο 3 παρ. 9) και το Ν. 3698/2008 (άρθρο 31). Ειδικότερα, από τις διατάξεις των παρ. 1 και 2 του άρθρου 15 του ν.δ. 3958/1959, που ορίζουν, η μεν πρώτη ότι «μεταβιβάσεις γεωργικών κλήρων, οικοπέδων ή οικημάτων γινόμενες μέχρι της ισχύος του παρόντος δια δημοσίου εγγράφου, κατά παράβαση των διατάξεων της Αγροτικής Νομοθεσίας περί των περιορισμών των δια πράξεων εν ζωή μεταβιβάσεων των κλήρων, κυρούνται δυνάμει του παρόντος, αφ' ης εγένοντο, ως προς μόνον τας παραβάσεις ταύτας...», η δε δεύτερη ότι «και αυτά ως άνω μεταβιβάσεις γινόμενες μέχρι της ισχύος του παρόντος δι' ιδιωτικού εγγράφου, φέροντος βεβαίαν χρονολογίαν... κυρούνται, αφ' ης εγένοντο, όσον αφορά τας αυτάς ως άνω παραβάσεις, κατόπιν αποφάσεως του αρμοδίου, ως εκ της τοποθεσίας του ακινήτου, Ειρηνοδίκου, αποφαινομένου και περί της μεταβιβάσεως της κυριότητας, εκδιδομένης δε επί τη αιτήσει του υπέρ ου η μεταβίβασις ή των κληρονόμων του...» και υποκειμένης μόνο στο ένδικο μέσο της εφέσεως, που ήδη, μετά την έναρξη της ισχύος του ΚΠολΔ, εκδικάζεται από το Μονομελές Πρωτοδικείο και η οποία (απόφαση του Ειρηνοδίκη), όταν καταστεί τελεσίδικη, «αποτελεί τίτλον κυριότητας δεκτικών μεταγραφής», προκύπτει ότι οι μεταβιβάσεις αγροτικών κλήρων, που έγιναν κατά παράβαση των περιορισμών στις με πράξεις εν ζωή μεταβιβάσεις των κλήρων αυτών, επικυρώνονται, εφόσον μεν έγιναν με δημόσιο έγγραφο από τη δημοσίευση του προαναφερόμενου νομοθετικού διατάγματος, εφόσον δε έγιναν με ιδιωτικό έγγραφο από τη δημοσίευση της επικυρωτικής αποφάσεως του κατά τόπον αρμόδιου Ειρηνοδίκη, η

οποία, όταν καταστεί τελεσίδικη, αποτελεί και τίτλο κυριότητας δεκτικό μεταγραφής. Η απόφαση του Ειρηνοδίκη, με την οποία επικυρώνεται η, δια ιδιωτικού εγγράφου βεβαίας χρονολογίας, μεταβίβαση αγροτικών κλήρων, θεραπεύει μόνο τις, κατά τη μεταβίβαση αυτή, παραβάσεις των διατάξεων της αγροτικής νομοθεσίας, οι οποίες επιβάλλουν περιορισμούς στις μεταβιβάσεις των κλήρων αυτών με πράξεις εν ζωή, ήτοι θεραπεύει αποκλειστικά και μόνο παραβάσεις περιορισμών, οι οποίες απορρέουν από τις διατάξεις των άρθρων 208-216 του Αγροτικού Κώδικα. Μεταξύ των ακυροτήτων, που, κατά τα πιο πάνω, επικυρώνονται ή μπορούν να επικυρωθούν, περιλαμβάνεται και εκείνη που προέρχεται από τον περιορισμό της μη κατατμήσεως ακεραίων τεμαχίων της οριστικής διανομής και ως εκ τούτου, σε περίπτωση επικυρώσεως ανώμαλης δικαιοπραξίας, όπως διανομής, που έγινε με ιδιωτικό έγγραφο μεταξύ των εξ αδιαιρέτου συγκυρίων ακεραίου κληροτεμαχίου, το διαιρετό τμήμα, που, κατά παράβαση των άρθρων 208 επ. Αγροτικού Κώδικα, μεταβιβάστηκε ή προσυμφωνήθηκε να μεταβιβαστεί, με ανταλλαγή των εξ αδιαιρέτου μεριδίων μεταξύ των συγκυρίων του κληροτεμαχίου, αποκτά αυτοτέλεια και μπορεί πλέον από τη μεταγραφή της τελεσίδικης απόφασης του Ειρηνοδίκη και συνεπώς μόνο μετά απ' αυτήν (μεταγραφή) να μεταβιβαστεί περαιτέρω ελεύθερα και από τότε (μεταγραφή) αποκτάται κυριότητα επί του ~~ιαιρετού~~ τμήματος (ΑΠ 478/2005 ΕλλΔνη 2005, 1394, ΑΠ 13/2003 ΧρΙΔ 2003,237, ΑΠ 1834/1999 ΕλλΔνη 2000, 965). Περαιτέρω, όπως παγίως γίνεται (ΑΠ 124/1996 ΕΕΝ 1997, 466, ΑΠ 45/1989 ΕΕΝ 1989, 334) από τις διατάξεις του άρθρου 15 παρ. 1 έως 5, 7 και 8 του ν.δ. 3958/1959, του οποίου η ισχύς παρατάθηκε μέχρι σήμερα όπως εκτέθηκε ανωτέρω, σαφώς προκύπτει ότι επί ανωμάτων μεταβιβάσεων γεωργικού κλήρου, που υπόκεινται σε κύρωση, κατόπιν αποφάσεως του Ειρηνοδικείου, η εκποίηση ή διάθεση του κλήρου προς τρίτο, από εκείνον που τον είχε ήδη μεταβιβάσει, αν γίνει μετά την προς τον πωλητή κοινοποίηση της αιτήσεως που απευθύνεται στον Ειρηνοδίκη και επιδιώκει την επικύρωση της ανώμαλης δικαιοπραξίας, στερείται ισχύος και δεν έχει κανένα έννομο αποτέλεσμα, τόσο γι' αυτόν που ζητεί την επικύρωση, όσο και για τον τρίτο, έστω και αν ο τελευταίος τελεί σε καλή πίστη και αγνοεί την σχετική αίτηση. Αν όμως η εκποίηση ή διάθεση

του κλήρου γίνει πριν από την κοινοποίηση της πιο πάνω αιτήσεως, είναι ισχυρή και επιφέρει τη μεταβίβαση της κυριότητας αυτού, χωρίς να επηρεάζεται από την κύρωση της δικαιοπραξίας που τυχόν θα επακολουθήσει (ΠΠρωτΘεσ 23911/2008 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ). Η ως άνω διάταξη της & 7 άρθρ. 15 ν.δ. 3958/1959 αποσκοπεί στην αποφυγή της καταστρατηγήσεως της διατάξεως της ς 5 του ως άνω άρθρου, με την, κατά την διάρκεια της δίκης, μεταβίβαση της κυριότητας του κλήρου σε άλλα, διάφορα των εκ του προσυμφώνου δικαιούχων, πρόσωπα και την εντεύθεν αδυναμία των δικαιούχων αυτών να επιτύχουν την τέλεση της δικαιοπραξίας για την οριστική μεταβίβαση του κλήρου (ΑΠ 711/1985 ΝΟΒ 1986, 556). Εξάλλου, ο προβλεπόμενος από το άρθρο 16 παρ. 1 του Ν. 2664/1998 έλεγχος νομιμότητας, στον οποίο υποχρεούται να προβεί το Κτηματολογικό Γραφείο πριν από την καταχώριση εγγραπτέας πράξης, εντοπίζεται στους τομείς που ορίζει το εν λόγω άρθρο, ήτοι την κατά τόπο αρμοδιότητα αυτού (του Κτηματολογικού Γραφείου), την καταλληλότητα της εγγραπτέας πράξης - με την έννοια του ελέγχου της συνδρομής των νομίμων προϋποθέσεων για την επέλευση της επιδιωκόμενης με αυτήν μεταβολής (βλ. Εισηγητική Έκθεση του Ν.2664Π998 στο άρθρο την εγκυρότητα των συνυποβαλλομένων δικαιολογητικών και τη νομιμοποίηση του αιτούντος. Σε περίπτωση που η προς καταχώριση πράξη είναι δικαστική απόφαση, τότε ο ως άνω έλεγχος νομιμότητας δεν δύναται να επεκταθεί σε έλεγχο του νόμου και ουσία βάσιμου της αγωγής επί της οποίας εκδόθηκε η εν λόγω προς καταχώριση πράξη (δικαστική απόφαση) και πολύ περισσότερο της ορθότητας- νομικής και ουσιαστικής- της ίδιας αυτής της πράξης(δικαστικής απόφασης)' και τούτο διότι ο διενεργών τον έλεγχο νομιμότητας Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου, δεν μπορεί να έχει μεγαλύτερη εξουσία ελέγχου της δικαστικής απόφασης, από ότι το Δικαστήριο, ποΙ.) αφής στιγμής καταστεί αμετάκλητη μία δικαστική απόφαση, δεν μπορεί να ελέγξει εκ νέου είτε το ίδιο είτε ανώτερο, το νόμο και ουσία βάσιμο της υπόθεσης, εκτός από συγκεκριμένες περιπτώσεις που ορίζονται στο νόμο, όπου έχει πρόσθετες τυπικές υποχρεώσεις που ορίζονται σε αυτό και η παράβαση των οποίων καθιδρύνει ενίοτε πειθαρχική ή ποινική ευθύνη. Πλέον τούτων, κατά τη διάταξη του άρθρου

29 παρ. 1 του ν. 1337/1983, «με Προεδρικά Διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, ορίζονται οι πόλεις και οι οικισμοί γύρω από τα όρια των οποίων καθορίζεται Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ). Με τα διατάγματα αυτά καθορίζεται και το πλάτος των ΖΟΕ σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση οικισμού ή θέσης του ή προσδιορίζονται τα όρια της ΖΟΕ σε χάρτη κατάλληλης κλίμακας που δημοσιεύεται με σμίκρυνση μαζί με το π.δ./γμα. Το πλάτος της ΖΟΕ υπολογίζεται από τα αντίστοιχα ακραία όρια του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή του οικισμού προ του 1923. Με τα παραπάνω διατάγματα καθορίζονται κατά τη συγκεκριμένη περίπτωση οι όροι και περιορισμοί χρήσεως γης ή άλλοι όροι και περιορισμοί, που επιβάλλονται μέσα στις ΖΟΕ και ιδιαίτερα το όριο εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση της γης. Περαιτέρω, κατά τα εδάφια β' και γ της 3ης παραγράφου του ίδιου ως άνω άρθρου 29 του ν. 1337/1983 «Δικαιοπραξίες που καταρτίζονται κατά παράβαση της απαγόρευσης κατατμήσεων κάτω από τα όρια που ορίζονται με το π.δ./γμα της παραγράφου 1 του άρθρου αυτού είναι άκυρες. Οι δικαιοπρακτούντες, οι μεσίτες, όσοι μεσολαβούν σε τέτοιες δικαιοπραξίες, οι συμβολαιογράφοι και οι Υποθηκοφύλακες που συντάσσουν ή μεταγράφουν τέτοια συμβόλαια, τιμωρούνται με τις ποινές της παραγράφου 8 του άρθρου 17 του νόμου αυτού»). Από τις παραπάνω διατάξεις αναμφισβήτητα προκύπτει ότι απαγορεύεται η με δικαιοπραξία κατάτμηση γης, που ευρίσκεται εντός Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου, κάτω από τα όρια εμβαδού που ορίζονται με το αντίστοιχο π.δ./γμα, οι δε σχετικές δικαιοπραξίες, που συνάπτονται κατά παράβαση των διατάξεων αυτών, είναι απολύτως άκυρες. Σκοπός του νομοθέτη με τη θέσπιση της προεκτεθείσας απαγορευτικής διατάξεως είναι η βελτίωση των περιβαλλοντολογικών όρων και συνθηκών διαβίωσης, με την αποτροπή του κατακερματισμού των ακινήτων σε μικροιδιοκτησίες και της άναρχης σ' αυτές δόμησης. Συνεπώς, κατατμήσεις γεωργικών κλήρων ποι) έγιναν κατά παράβαση της αγροτικής νομοθεσίας και βρίσκονται σε Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου, εφόσον με την κατάτμηση προέκυψαν διαιρετά τμήματα εμβαδού κάτω του ορίου που ορίζεται με τα αντίστοιχα προεδρικά διατάγματα, εξακολουθούν να είναι άκυρες και μετά την

επικύρωση τους από τον αρμόδιο Ειρηνοδίκη, αφού με την απόφαση του τελευταίου θεραπεύονται μόνον οι ακυρότητες από την παραβίαση των σχετικών διατάξεων της Αγροτικής νομοθεσίας. Για να συμβαίνει όμως αυτό θα πρέπει η κατάτμηση να έγινε σε χρόνο που είχε δημιουργηθεί η Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου και ίσχυε το αντίστοιχο Προεδρικό Διάταγμα και συνακόλουθα και η σχετική απαγόρευση. Στις περιπτώσεις δε επικύρωσης ανωμάτων δικαιπραξιών, ως χρόνος δημιουργίας του οικοπέδου θεωρείται ο χρόνος σύνταξης του ιδιωτικού συμφωνητικού ή προσυμφώνου, εφόσον και η επικύρωση και η με αυτήν θεραπεία των ακυροτήτων που προκύπτουν από την παραβίαση των διατάξεων της Αγροτικής νομοθεσίας ανατρέχει στο χρόνο κατά τον οποίο καταρτίστηκαν (ΕφΘεσ 292/2009 Αρμ 2010,382). Τέλος, η παραπάνω διάταξη του άρθρου 29 του Ν 1337/1983 είναι εφαρμοστέα κατά διασταλτική ερμηνεία και για την ταυτότητα του νομικού λόγου και στη μεταγραφή τελεσίδικης δικαστικής απόφασης με την οποία επικυρώνεται ανώμαλη δικαιπραξία και αποκτάται με αυτήν δικαίωμα κυριότητας σε ακίνητο που βρίσκεται μέσα σε ΖΟΕ, αφού άλλωστε η τελευταία εξομοιώνεται και φορολογικά με την εκποιητική δικαιπραξία και απαιτείται για τη μεταγραφή της τελεσίδικης απόφασης η υποβολή αντιγράφου της δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου (άρθρο 13 παρ. 4 του Ν 1587/1950) (ΕφΘεσ 294/2009 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ).

Στην προκείμενη περίπτωση οι αιτούσες, επικαλούμενες έννομο συμφέρον, εκθέτουν ότι η Προϊσταμένη του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριάς αρνήθηκε εγγράφως, για τους λόγους που αναλυτικά αναφέρονται στο δικόγραφο της αίτησης (αντιρρήσεων) να καταχωρίσει στα κτηματολογικά βιβλία του ως άνω Γραφείου της, τη με αριθμό 8*4*/2*0* τελεσίδικη απόφαση του Ειρηνοδικείου Θεσσαλονίκης, η οποία έκανε δεκτή αίτησή τους επικύρωσης ανωμάλου δικαιπραξίας και συγκεκριμένα επικύρωσε τα από 20-9-1981 και 20-8-1982 ιδιωτικά συμφωνητικά δωρεάς και διανομής αντίστοιχα αναφορικά με το υπ' αριθ. 226 κληροτεμάχιο, συνολικής έκτασης 12.750 τ.μ., που βρίσκεται στην κτηματική περιοχή Νέας Παιδεστού Θεσσαλονίκης και ζητούν να υποχρεωθεί η ως άνω Προϊσταμένη να προβεί στην εγγραφή της

παραπάνω απόφασης στα κτηματολογικά βιβλία του παραπάνω Γραφείου.

Η υπό κρίση αίτηση αρμοδίως εισάγεται προς συζήτηση ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας (αρθρ. 16 παρ. 5 του Ν. 2664/1998 «Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις», όπως ισχύει και 739 επ. του ΚΠολΔ) και είναι νόμιμη στηριζόμενη στις διατάξεις των άρθρων 11 παρ. 1, 4, 12 παρ. 1 περ. ιβ', 14, 16 του Ν. 2664/1998, όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 3481/2006 και 791 του ΚΠολΔ. Πρέπει, επομένως, να ερευνηθεί περαιτέρω κατ' ουσίαν, δεδομένου ότι για το παραδεκτό της καταχωρήθηκε κατ' άρθρο 16 παρ. 5 του Ν. 2664/1998 στο οικείο κτηματολογικό φύλλο (βλ. το υπ' αριθ. 28/2*3*/5-11-2*0* πιστοποιητικό του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριάς).

Από την εκτίμηση όλων των εγγράφων που οι αιτούσες επικαλούνται και προσκομίζουν νόμιμα, αποδείχθηκαν τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: Δυνάμει του υπ' αριθ. 8549/12-9-1949 τίτλου κυριότητας του Διοικητή της Αγροτικής Τραπέζης Ελλάδος, νομίμως μεταγραφέντος στα Βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης, περιήλθε στην αποκλειστική κυριότητα του Ι Τ του Α, μεταξύ άλλων και το υπ' αριθ. 226 κληροτεμάχιο (αγρός), Γ' κατηγορίας, εμβαδού 12.750 τ.μ., κείμενο στην εποικισθείσα περιοχή του Αγροκτήματος «Μαντζάρηδες» (ήδη Δ.Δ. Ν. Ραιδεστού), συνορευόμενο βορειοανατολικά με το υπ' αριθ. 225 τεμάχιο, βορειοδυτικά με το υπ' αριθ. 187 ρέμα, νοτιοανατολικά με τα υπ' αριθ. 241 και 242 κληροτεμάχια και νοτιοδυτικά με το υπ' αριθ. 227 τεμάχιο. Ο προαναφερθείς απεβίωσε στη Θεσσαλονίκη στις 25-4-1970, χωρίς να αφήσει διαθήκη και κληρονομήθηκε από το μοναδικό πλησιέστερο αυτού συγγενή, τον υιό του Σ Τ του Ι (πατέρα των αιτουσών). Ο τελευταίος, αποδέχθηκε την επαχθείσα σε αυτόν κληρονομία του πατρός του με την υπ' αριθ. 1*1*2/3-7-1980 πράξη δήλωσης αποδοχής κληρονομίας του συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Τ Τ - Τ, που μεταγράφηκε νόμιμα στα Βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης (τομ. *1*0 αριθ. 1*2) και ακολούθως κατέστη κύριος του εν λόγω κληροτεμαχίου. Στη συνέχεια, με το υπ' αριθ. 42*8*/24-8-1992

συμβόλαιο γονικής παροχής της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ι Μ που μεταγράφηκε στα Βιβλία Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Καλαμαριάς στον τόμο *23 και αριθμό *26, ο προαναφερθείς μεταβίβασε το ανωτέρω κληροτεμάχιο των 12750 τ.μ. ισομερώς και εξ αδιαιρέτου στις θυγατέρες του (αιτούσες) και με τον τρόπο αυτό εκάστη των ανωτέρω κατέστη συγκυρία του προπεριγραφόμενου ακινήτου κατά ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου. Περαιτέρω, αποδείχθηκε ότι με απόφαση του ΟΚΧΕ ορίσθηκε ημερομηνία έναρξης του Κτηματολογίου στην περιοχή Ν. Ραιδεστού Θεσσαλονίκης η 30-4-2004 και το παραπάνω κληροτεμάχιο καταχωρήθηκε με ΚΑΕΚ 19 079 ** 14 **4/0/0 και εμβαδόν 12.888 τ.μ. Στο κτηματολογικό φύλλο με τον ανωτέρω ΚΑΕΚ και στις πρώτες εγγραφές αναγράφονται ως δικαιούχοι κυριότητας, με βάση τις δηλώσεις ιδιοκτησίας που υποβλήθηκαν κατά την κτηματογράφηση της περιοχής, οι αιτούσες, εκάστη κατά ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου και τίτλο κτήσης το ως άνω υπ' αριθ. *2*8*/24-8-1992 συμβόλαιο γονικής παροχής της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ι Μ, νομίμως μεταγραφέντος. Ωστόσο, ήδη από το έτος 1981, ο πατέρας των αιτουσών μαζί με τις τελευταίες προέβησαν στην κατάρτιση του από 20-9-1981 ιδιωτικού συμφωνητικού με βάση το οποίο ο ανωτέρω δώρησε σε έκαστη αυτών (αιτουσών) ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου του εν λόγω ακινήτου, ενώ στη συνέχεια, με το από 20-8-1982 όμοιο ιδιωτικό συμφωνητικό οι προαναφερθείσες διένειμαν μεταξύ τους το ανωτέρω ακίνητο στα αναλυτικά αναφερόμενα σε αυτό δυο διαιρετά τμήματα, εμβαδού εκάστου 6.375 τ.μ. και συμφωνήθηκε ότι η α' αιτούσα (Χ συζ. Α Δ) θα λάμβανε το τμήμα που βρίσκεται στο βόρειο τμήμα του κληροτεμαχίου και ότι η β' εξ αυτών (Α συζ. Α Σ) θα λάμβανε το έτερο τμήμα ευρισκόμενο στο νότιο τμήμα του όλου ακινήτου. Με την υπ' αριθ. *7*4/2007 τελεσίδικη ήδη, απόφαση του Ειρηνοδικείου Θεσσαλονίκης επικυρώθηκε, κατόπιν σχετικής αιτήσεως των ανωτέρω αναφερόμενων, η παραπάνω ανώμαλη δικαιοπραξία (δωρεά και διανομή), θεωρούμενης ως μεταβιβασθείσας της κυριότητας των αναφερομένων στο συμφωνητικό διαιρετών τμημάτων του άνω κληροτεμαχίου στις αιτούσες από την ημερομηνία του από 20-8-1992 ιδιωτικού συμφωνητικού. Μετά την τελεσιδικία της ανωτέρω απόφασης

οι αιτούσες, υπέβαλαν στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο Καλαμαριάς αίτηση για εγγραφή αυτής (απόφασης), συνοδευόμενη με τα απαιτούμενα από τις σχετικές διατάξεις δικαιολογητικά. Η Προϊσταμένη του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριάς, όμως αρνήθηκε να εγγράψει την απόφαση αυτή για τους λόγους που αναφέρει στην από 17-9-2009 πράξη της, περί απορρίψεως αιτήσεως και αρνήσεως εγγραφής στα κτηματολογικά βιβλία του παραπάνω Κτηματολογικού Γραφείου, που παρέδωσε στις αιτούσες μαζί με τα συνημμένα στην αίτηση τους δικαιολογητικά έγγραφα. Ειδικότερα, η ανωτέρω Προϊσταμένη αρνήθηκε να εγγράψει την παραπάνω δικαστική απόφαση, αναφέροντας ότι: α) η εν λόγω απόφαση αφορά δύο τμήματα ακινήτων, εμβαδού 6.375 τ.μ. έκαστο και συνεπώς κάτω από το προβλεπόμενο κατώτατο όριο κατάτμησης που ισχύει στην περιοχή, αφού τα εν λόγω ακίνητα βρίσκονται εντός Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου με κατώτερο όριο κατάτμησης αυτό των 10.000 τ.μ. και β) διότι σε προγενέστερο χρόνο (1992), με το υπ' αριθ. *2*8*/1992 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ι. Μ, που μεταγράφηκε νόμιμα, οι αιτούσες έλαβαν ως γονική παροχή ποσοστό εξ αδιαιρέτου του όλου ακινήτου και ως εκ τούτου η επακολουθήσασα κατά το έτος 2007 επικύρωση της ανώμαλης δικαιοπραξίας, ουδόλως επηρεάζει τα εμπράγματα δικαιώματα των αιτουσών (εξ αδιαιρέτου ποσοστά συγκυριότητας), όπως αυτά διαμορφώθηκαν με το ανωτέρω συμβόλαιο γονικής παροχής. Η για τους λόγους αυτούς άρνηση της Προϊσταμένης του Κτηματολογικού Γραφείου να εγγράψει την παραπάνω δικαστική απόφαση δεν έχει έρεισμα στο νόμο για τους κατωτέρω λόγους: Η κατάτμηση του όλου ακινήτου και η δημιουργία δύο αυτοτελών τμημάτων, έγινε με το ιδιωτικό συμφωνητικό διανομής που κατάρτισαν οι αιτούσες στις 20-8-1982, καθώς σύμφωνα με όσα αναφέρονται στην προηγηθείσα μείζονα σκέψη κρίσιμος χρόνος δημιουργίας των ακινήτων θεωρείται ο χρόνος σύνταξης του ιδιωτικού συμφωνητικού. Κατά το χρόνο αυτό (1982) δεν είχε δημιουργηθεί στην περιοχή ακόμη η Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου αφού τον ως άνω χρόνο δεν ίσχυε η μεταγενέστερα θεσπισθείσα απαγόρευση κατάτμησης της γης σε ζώνες οικιστικού ελέγχου σύμφωνα με το άρθρ. 29 ν 1337/1983, κατά λογική δε

ακολουθία δεν υφίστατο το σχετικό Προεδρικό Διάταγμα και αντίστοιχη απαγόρευση κατάτμησης. Ακολούθως, η με αριθ. 8744/2007 απόφαση του Ειρηνοδικείου Θεσσαλονίκης, με την οποία επικυρώθηκε το εν λόγω ιδιωτικό συμφωνητικό που αφορούσε ακίνητα που δημιουργήθηκαν χωρίς να παραβιαστούν διατάξεις αφορώσες την απαγόρευση κατάτμησης γης (που δεν είχαν ακόμη θεσπιστεί), θεράπευσε τις, κατά τη μεταβίβαση αυτή, παραβάσεις των διατάξεων της αγροτικής νομοθεσίας, οι οποίες επέβαλαν περιορισμούς σχετικούς με τη μεταβίβαση του εν λόγω κληροτεμαχίου, ήτοι θεράπευσε αποκλειστικά και μόνο παραβάσεις περιορισμών, που απορρέουν από τις διατάξεις των άρθρων 208-216 του Αγροτικού Κώδικα. Ακολούθως, η άρνηση της Προϊσταμένης του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριάς, να εγγράψει την ανωτέρω δικαστική απόφαση ισχυριζόμενη ότι αυτή αφορά τμήματα ακινήτων, εμβαδού εκάστου 6.375 τ.μ., και συνεπώς κάτω από το κατώτατο όριο κατάτμησης που ισχύει στην περιοχή, αφού τα εν λόγω ακίνητα βρίσκονται εντός Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου με κατώτερο όριο κατάτμησης αυτό των 10.000 τ.μ., δεν είναι νόμιμη. Και τούτο γιατί, ναι μεν τα εν λόγω ακίνητα βρίσκονται εντός ΖΟΕ, ήτοι σε περιοχή που ήδη απαγορεύεται η με δικαιοπραξία κατάτμηση γης, πλην όμως κρίσιμος χρόνος για να κριθεί η ύπαρξη τυχόν σχετικής απαγόρευσης κατάτμησης ακινήτων κάτω του ορίου των 10.000 τ.μ. είναι ο χρόνος δημιουργίας του ακινήτου, ως τέτοιος δε θεωρείται ο χρόνος σύνταξης του ιδιωτικού συμφωνητικού και όχι ο χρόνος επικύρωσης της ανώμαλης δικαιοπραξίας. Οι αιτούσες βέβαια ισχυρίζονται ότι η Προϊσταμένη του συγκεκριμένου Κτηματολογικού Γραφείου, δεν είχε δικαίωμα να ελέγξει τη συνδρομή ή μη των προϋποθέσεων του Ν. 1337/1983 και να προβεί έτσι σε ουσιαστικό έλεγχο της δικαιοδοτικής κρίσης και της μεταγραφτέας πράξης, υπερβαίνοντας με τον τρόπο αυτό τη δικαιοδοσία της, ενόψει του ότι ζητείτο από αυτήν η μεταγραφή δικαστικής απόφασης και όχι εκπονητικής δικαιοπραξίας. Σύμφωνα, όμως, με όσα αναφέρονται στην μείζονα σκέψη, η προαναφερθείσα Προϊσταμένη, είχε δικαίωμα να προβεί στο σχετικό έλεγχο και στην περίπτωση αυτή, όπου ζητείτο η εγγραφή στα κτηματολογικά βιβλία τελεσίδικης δικαστικής απόφασης με την οποία επικυρώνεται ανώμαλη δικαιοπραξία και

αποκτάται με αυτήν δικαίωμα κυριότητας σε ακίνητο που βρίσκεται μέσα σε ΖΟΕ, πλην όμως η άρνησή της δεν ήταν νόμιμη για τους ανωτέρω αναφερόμενους λόγους. Επιπλέον, η Προϊσταμένη του παραπάνω Κτηματολογικού Γραφείου, αρνήθηκε να εγγράψει την τελεσίδικη υπ' αριθ. *7*4/2007 απόφαση του Ειρηνοδικείου Θεσσαλονίκης, ισχυριζόμενη ότι η ανώμαλη δικαιοπραξία που επικυρώθηκε με αυτήν (διανομή), ουδόλως επηρέασε την έγκυρη διάθεση του κλήρου που έγινε σε προγενέστερο χρόνο και πιο ειδικά αυτήν που επήλθε κατά το έτος 1992 με το παραπάνω αναφερόμενο συμβόλαιο γονικής παροχής, νομίμως μεταγραφέντος, με το οποίο εκάστη των αιτουσών κατέστη συγκυρία ολόκληρου του υπ' αριθ. 226 κληροτεμαχίου κατά ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου. Και αυτός ο λόγος άρνησης της ως άνω Προϊσταμένης δεν έχει έρεισμα στο νόμο, καθώς στην προκειμένη περίπτωση η συγκεκριμένη γονική παροχή έλαβε χώρα μεταξύ του πατρός των αιτουσών και των τελευταίων, παράλληλα δε η ανώμαλη δικαιοπραξία αφορούσε τα ίδια ακριβώς πρόσωπα, όχι δε άλλο πρόσωπο, τα δικαιώματα του οποίου πρέπει να τύχουν προστασίας κατά τα ανωτέρω αναφερόμενα στη μείζονα σκέψη. Συνεπώς, εφόσον η άρνηση της Προϊσταμένης του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριάς δεν είναι νόμιμη, για τους προαναφερθέντες λόγους, πρέπει η κρινόμενη αίτηση να γίνει δεκτή ως βάσιμη στην ουσία της και να υποχρεωθεί αυτή να εγγράψει την υπ' αριθ. *7*4/2007 τελεσίδικη απόφαση του Ειρηνοδικείου Θεσσαλονίκης, αναδρομικά από την 10-9-2009, ήτοι από την ημερομηνία υποβολής της σχετικής αίτησης περί εγγραφής αυτής (αρθρ. 791 παρ. 4 ΚΠολΔ), επί της οποίας διατυπώθηκε η εν λόγω άρνηση αυτής, κατά τα οριζόμενα στο διατακτικό.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

ΔΕΧΕΤΑΙ την αίτηση

ΥΠΟΧΡΕΩΝΕΙ την Προϊσταμένη του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριάς να εγγράψει στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριάς την υπ' αριθ. *7*4/2007 τελεσίδικη απόφαση του Ειρηνοδικείου Θεσσαλονίκης με ημερομηνία αναδρομικής εγγραφής την 10-9-2009 (ημερομηνία κατάθεσης σχετικής αίτησης που έλαβε αριθμό πρωτοκόλλου 25/*7*5).

ΔΙΑΤΑΣΣΕΙ την με επιμέλεια της Γραμματείας του Δικαστηρίου αυτού γνωστοποίηση της παρούσας απόφασης στην Προϊσταμένη του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριάς.

ΚΡΙΘΗΚΕ, αποφασίστηκε και δημοσιεύτηκε στο ακροατήριο του σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση στη Θεσσαλονίκη στις 25 Αυγούστου 2010.

Η ΔΙΚΑΣΤΗΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ