

ΑΠΟΦΑΣΗ 28768/2008

Αριθμός καταθέσεως αίτησης ****39/2008

ΤΟ ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΟΥΣΙΑΣ ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑΣ

ΣΥΓΚΡΟΤΗΘΗΚΕ από τη Κτηματολογική Δικαστή,

Κωνσταντία Εμμανουηλίδου, Πρωτοδίκη, που ορίσθηκε με την 1 10/2006 απόφαση του Ανωτάτου Δικαστικού Συμβουλίου Πολιτικής και Ποινικής Δικαιοσύνης και από τη Γραμματέα Ευανθία Ρόμπολου.

ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕ δημόσια, στο ακροατήριό του στις 20 Μαΐου 2008 για να δικάσει την αίτηση με αριθμό καταθέσεως ****39/20-06.2007 και με αντικείμενο, κτηματολόγιο :

ΤΟΥ ΑΙΤΟΥΝΤΟΣ: Ε*****Δ***** του Σ***** κατοίκου

*****Θεσσαλονίκης, που παραστάθηκε δια του πληρεξουσίου του :

δικηγόρου Ανδρέα Πανταζή (ΑΜ 1374), ο οποίος κατέθεσε προτάσεις.

ΚΑΤΑ τη συζήτηση της υποθέσεως ο πληρεξούσιος δικηγόρος του αιτούντος ζήτησε να γίνουν δεκτά όσα αναφέρονται στα πρακτικά και στις έγγραφες προτάσεις του.

ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ.

ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ.

Με την υπό κρίση με αριθμό καταθέσεως 29139/20-6-2007 αίτηση, ο αιτών επικαλούμενος έννομο συμφέρον ως δικαιούχος εγγραπτέου δικαιώματος στα κτηματολογικά βιβλία, προβάλλει τις αντιρρήσεις του κατά της από 4-5-2007 αρνητικής αποφάσεως της Προϊσταμένης του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριάς και ζητεί να διαταχθεί η τελευταία να καταχωρήσει στο κτηματολογικό φύλλο με ΚΑΕΚ 19 043 09 03 013/0/1 το υπ' αριθμόν ****72/29-12-2006 πωλητήριο συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Χ***** Φ*****.

Η υπό κρίση αίτηση-αντιρρήσεις αρμοδίως εισάγεται προς συζήτηση ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας (άρθρο 16 παρ.5 του Ν.2664/1998 «Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις» όπως ισχύει σήμερα) και είναι νόμιμη, στηριζόμενη στις διατάξεις των άρθρων 11

παρ. 4,12 παρ. Ια, 14, 16 παρ. 1, 2 και 5 του Ν.2664/1998, όπως συμπληρώθηκε με το Ν.3127/2003 το Ν.3481/2006 791 του ΚΠολΔ. Σημειωτέον, ότι, όπως το άρθρο 16 παρ.5 του Ν.2664/1998 τροποποιήθηκε με το άρθρο 2 παρ. 10 του Ν.3481/2006, δεν προβλέπεται πλέον προθεσμία εντός της οποίας πρέπει να ασκηθούν οι αντιρρήσεις ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή κατά της απορριπτικής απόφασης του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου. Πρέπει, επομένως, να ερευνηθεί περαιτέρω κατ' ουσίαν, δεδομένου ότι για το παραδεκτό της η εν λόγω αίτηση- αντιρρήσεις καταχωρήθηκε στο οικείο κτηματολογικό φύλλο με αριθμό καταχώρισης 5277(βλ. υπ' *****/12-5-2008 πιστοποιητικό του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριάς).

Από την εκτίμηση των εγγράφων που ο αιτών επικαλείται και προσκομίζει νόμιμα, αποδεικνύονται τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: Με το υπ' αριθμόν *****/19-2-1990 πωλητήριο συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Σ***** Π*****-Λ*****, νομίμως μεταγραφέν στα Βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Καλαμαριάς εις τόμο *** και αριθμό ****, οι Β***** Π*****, Α**** Π***** και Ι***** Π*****, του Α***** και της Ε***** άπαντες, απέκτησαν έκαστος εξ αδιαιρέτου ποσοστό 5/36 του με αριθμό 170Α οικοπέδου του 39 ΟΤ, επί της διασταυρώσεως των οδών Κ***** και Δ***** του Δήμου *****ν. Θεσσαλονίκης, εμβαδού 1035 τμ, το οποίο καταχωρήθηκε στα κτηματολογικά βιβλία με ΚΑΕΚ 19 ***** 013 εμβαδόν 1041 τμ. Με το υπ' αριθμόν *****00/16-3-1990 συμβόλαιο γονικής παροχής της αυτής ως άνω συμβολαιογράφου, νομίμως μεταγραφέν στα Βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Καλαμαριάς εις τόμο *** και αριθμό ****, οι ανωτέρω απέκτησαν έκαστος εξ αδιαιρέτου επιπλέον ποσοστό 7/36 του ανωτέρω οικοπέδου, με συνέπεια οι Β***** Π*****, Α**** Π***** και Ι***** Π*****, πλέον να έχουν αποκτήσει την πλήρη κυριότητα αυτού κατά ποσοστό 1/3(=33,333%) έκαστος εξ αδιαιρέτου. Με το υπ' αριθμόν *****01/6-4-1990 προσύμφωνο «μεταβίβασης ποσοστού εξ αδιαιρέτου οικοπέδου με το δικαίωμα ανοικοδόμησης κατά τις διατάξεις του Ν.3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του ΑΚ και εργολαβικό συμβόλαιο» της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Μ***** Χ***** — Σ***** οι οι Β***** Π*****, Α**** Π***** και Ι***** Π*****, προκειμένου να αξιοποιήσουν το ως άνω οικόπεδό τους,

ανέθεσαν στην εργολάβο ΟΕ με την επωνυμία «Χ***** ΟΕ-Οικοδομικές Επιχειρήσεις», νομίμως εκπροσωπούμενη, την ανέγερση επ' αυτού οικοδομής, αποτελούμενης από υπόγειο, ισόγεια καταστήματα και δύο ορόφους. Ειδικότερα συμφωνήθηκε ότι 1) η ανοικοδόμηση θα γίνει αποκλειστικά με δαπάνες και επιμέλεια της ως άνω ΟΕ και με βάση την στατική, αρχιτεκτονική, μελέτη και σχέδια που θα έκανε ο μηχανικός της ως άνω ΟΕ και θα εγκρίνονταν από την Πολεοδομία, 2) οι οι Β***** Π*****, Α**** Π***** και Ι***** Π*****, οικοπεδούχοι παρακράτησαν «για τον εαυτό τους και ως ιδιοκτησίες τους ποσοστό 33/100 εξ αδιαιρέτου στο όλο οικοπέδο και τους λοιπούς κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους, μέρη και εγκαταστάσεις του όλου ακινήτου κοινά, αδιαίρετα και σε ισομοιρία, από 11/100 εξ αδιαιρέτου ο καθένας», το οποίο αντιστοιχεί σε συγκεκριμένους διαιρετούς χώρους της ανεγερθησομένης οικοδομής, ήτοι ένα διαμέρισμα του 2ου ορόφου και δύο ισόγεια καταστήματα' επιπλέον παρακράτησαν «ποσοστό 15/100 εξ αδιαιρέτου, κοινά, αδιαίρετα και σε ισομοιρία, για την επέκταση της οικοδομής σε ύψος αν επιτραπεί μελλοντικά», 3) οι Β***** Π*****, Α**** Π***** και Ι***** Π*****, ανέλαβαν «την υποχρέωση να πουλήσουν, μεταβιβάσουν και παραδώσουν κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, είτε στην εργολάβο εταιρία, είτε σε τρίτα πρόσωπα που θα υποδείξει αυτή κατά την κρίση της, το υπόλοιπο 52/100 εξ αδιαιρέτου του όλου οικοπέδου τους και το δικαίωμα της εργολάβου εταιρίας να κτίσει στο παραπάνω οικοπέδο τους υπόλοιπους χώρους της οικοδομής που αντιστοιχούν στα ποσοστά αυτά, σύμφωνα με τις διατάξεις για την οριζόντια ιδιοκτησία, συνολικά ή τμηματικά), 4) οι Β***** Π*****, Α**** Π***** και Ι***** Π*****, ως «οικοπεδούχοι είναι υποχρεωμένοι να μεταβιβάσουν οριστικά στην εργολάβο εταιρία ή σε τρίτα πρόσωπα που υποδείξει αυτή η ίδια ελεύθερα κατά την κρίση της το παραπάνω ποσοστό (52/100) εξ αδιαιρέτου του όλου οικοπέδου κατά τις εξής σταδιακές περιόδους προόδου των οικοδομικών εργασιών, δηλαδή ποσοστό 9,60/100 εξ αδιαιρέτου με την αποπεράτωση του σκελετού, β) ποσοστό 18/100 με την αποπεράτωση των επιχρισμάτων, γ) ποσοστό 14,80/100 με την αποπεράτωση δαπέδου και δ) ποσοστό 9,60/100 εξ αδιαιρέτου με την αποπεράτωση των διαιρετών χώρων της αντιπαροχής των οικοπεδούχων, ολόκληρης της οικοδομής, των κοινόχρηστων και κοινόκτητων χώρων, μερών και εγκαταστάσεων

αυτής έτοιμους για λειτουργία και με την πλήρη εξόφληση του ΙΚΑ, του Επικουρικού Ταμείου και λοιπών ασφαλιστικών οργανισμών» και 5) το τίμημα το προερχόμενο από τη μεταβίβαση του ανωτέρω ποσοστού (52/100) σε τρίτους θα ανήκει αποκλειστικά στην εργολάβο εταιρία και για το λόγο αυτό οι οικοπεδούχοι θα είναι υποχρεωμένοι να υπογράψουν τις σχετικές συμβάσεις πώλησεως κατόπιν σχετικής προσκλήσεως της εργολάβου ΟΕ' η αδικαιολόγητη άρνηση των οικοπεδούχων να υπογράψουν τις σχετικές συμβάσεις αφενός έδινε το δικαίωμα στην εργολάβο ΟΕ να αξιώσει την καταβολή ποινικής ρήτρας και αφετέρου να καταρτισθούν οι συμβάσεις αυτές με αυτοσύμβαση, «εφόσον η τελευταία θα είχε εκπληρώσει τις αντίστοιχες με τα μεταβιβαζόμενα ποσοστά υποχρεώσεις της» ' για το λόγο αυτό με το εργολαβικό συμβόλαιο δόθηκε από τους ως άνω οικοπεδούχους στην εργολάβο ΟΕ η σχετική ανέκκλητη εντολή και πληρεξουσιότητα περί αυτοσύμβασης , ενώ είχε το δικαίωμα να προσυμφωνεί την πώληση των διαιρετών χώρων της οικοδομής χωρίς τη σύμπραξη των οικοπεδούχων. Η ως άνω εργολάβος ΟΕ υπέβαλε στη Διεύθυνση Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης την από 27-6-1990 αίτηση για τη χορήγηση οικοδομικής άδειας, επί της οποίας εκδόθηκε η υπ' αριθμόν ***/19-2-1991 τοιαύτη, δυνάμει της οποίας και ανεγέρθηκε η οικοδομή. Στη σχετική μελέτη που υποβλήθηκε στην Πολεοδομία Θεσσαλονίκης από τον πολιτικό μηχανικό Μ**** Μ***** προβλέφθηκε η κατασκευή του υπόγειου χώρου , αποτελούμενου από δύο ξεχωριστούς χώρους , ήτοι α) έναν εμβαδού 50,85 τμ' , που προορίζονταν για τη κοινή χρήση των συνιδιοκτητών και δη για την εγκατάσταση του λέβητα κεντρικής θέρμανσης και το κλιμακοστάσιο και β) έτερο χώρο, ενιαίο, εμβαδού 538,45 τμ, διαμορφωμένο σε δύο επίπεδα, ο οποίος εξαρχής είχε δύο αυτοτελείς εισόδους προς τον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, εκ των οποίων η μία επικοινωνούσε με ράμπα κατασκευασμένη στον ακάλυπτο χώρο, για τη διευκόλυνση κίνησης επαγγελματικών οχημάτων. Με το υπ' αριθμόν 4843/18-6-1991 συμβόλαιο διανομής προ πάσης ανεγέρσεως σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3741/1929 της ίδιας ως άνω συμβολαιογράφου, νομίμως μεταγραφέν στα Βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Καλαμαριάς εις τόμο 177 και αριθμό 373 ως διανομή και ως σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, οι οικοπεδούχοι αφενός υπήγαγαν ολόκληρη την υπό ανέγερση οικοδομή στο καθεστώς της οριζόντιας ιδιοκτησίας, καθότι κατά την ισχύουσα νομοθεσία δεν επιτρέπεται η υπαγωγή τμήματος μόνο της οικοδομής σε

καθεστώς οριζόντιας ιδιοκτησίας (βλ. σχετ. Ι.Σπυριδάκη Δίκαιο οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας σελ. 93,99, ΑΠολ 7/1992 ΕλλΔικ 1992 σελ. 751 1226/2003 Νόμος, ΕφΑθ 2237/2003 Νόμος), η δε τροποποίηση της συσταθείσης οριζόντιας ιδιοκτησίας με τη δημιουργία επιπλέον διαιρετών ιδιοκτησιών μπορεί να γίνει και από τον εργολάβο δυνάμει της εντολής για αυτοσύμβαση (ΑΠ 96/2007 ΝΟΜΟΣ) και αφετέρου διένειμαν μεταξύ τους τις οριζόντιες ιδιοκτησίες που αντιστοιχούσαν στο ποσοστό συγκυριότητας επί του οικοπέδου που παρακράτησαν για τον εαυτό τους. Συγκεκριμένα, η Β***** Π***** έλαβε στην αποκλειστική της κυριότητα το υπό στοιχείο 1 διαμέρισμα του Β' ορόφου, εμβαδού μεικτού 143,90 τμ και καθαρού 115,20 τμ, μετά του αναλογούντος ποσοστού συγκυριότητας επί του οικοπέδου και των κοινοχρήστων και κοινοκλήτων μερών της οικοδομής εκ 11%(110/1000), το οποίο καταχωρήθηκε στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριάς στις πρώτες εγγραφές με ΚΑΕΚ 19 043 09 *****, ο Ι***** Π***** έλαβε στην αποκλειστική του κυριότητα το υπό στοιχείο 2 κατάστημα του ισογείου, εμβαδού μεικτού 138,75 τμ και καθαρού 135,20 τμ, μετά του αναλογούντος ποσοστού συγκυριότητας επί του οικοπέδου και των κοινοχρήστων και κοινοκλήτων μερών της οικοδομής εκ 11% , το οποίο καταχωρήθηκε με ΚΑΕΚ 19 043 09 *****, και ο Α****Π***** έλαβε στην αποκλειστική του κυριότητα το υπό στοιχείο 3 κατάστημα του ισογείου, εμβαδού μεικτού 138,75 τμ και καθαρού 135,20 τμ, μετά του αναλογούντος ποσοστού συγκυριότητας επί του οικοπέδου και των κοινοχρήστων και κοινοκλήτων μερών της οικοδομής εκ 11% , το οποίο καταχωρήθηκε με ΚΑΕΚ 19 043 09*****, ενώ το δικαίωμα υψούν μετά του αναλογούντος ποσοστού συγκυριότητας επί του οικοπέδου και κοινοκλήτων μερών της οικοδομής εκ καταχωρήθηκε με ΚΑΕΚ 19 043 09 03 013/0/12, παρέμεινε στη συγκυριότητα των οικοπεδούχων, ήτοι κατά ποσοστό 1/3 (33,33%) β. εις έκαστο. Ακολούθως, μεταβιβάστηκαν σε τρίτους οι κάτωθι οριζόντιες ιδιοκτησίες, που αντιστοιχούσαν στο εργολαβικό αντάλλαγμα κατά τα συμφωνηθέντα και δη α) στους Χ***** Μ***** και Σ***** Κ***** με το υπ' αριθμόν ****1/18-6.1991 πωλητήριο συμβόλαιο της αυτής ως άνω συμβολαιογράφου, νομίμως μεταγραφέν στα Βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Καλαμαριάς εις τόμο *** και αριθμό **, το υπό στοιχείο 01 κατάστημα του

ισογείου, εμβαδού καθαρού 63,10τμ, μετά του αναλογούντος ποσοστού συγκυριότητας επί του οικοπέδου και των κοινοχρήστων και κοινοκτήτων μερών της οικοδομής εκ 45/1000, το οποίο καταχωρήθηκε με ΚΑΕΚ 19 043 09 *****, β) στον Κ***** Π***** με το υπ' αριθμόν ****9/14-10-1991 πωλητήριο συμβόλαιο της αυτής ως άνω συμβολαιογράφου, νομίμως μεταγραφέν στα Βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Καλαμαριάς εις τόμο **** και αριθμό ***, το υπό στοιχείο 02 διαμέρισμα του Β' ορόφου, εμβαδού καθαρού 93,90τμ, μετά του αναλογούντος ποσοστού συγκυριότητας επί του οικοπέδου και των κοινοχρήστων και κοινοκτήτων μερών της οικοδομής εκ 86/1000, το οποίο καταχωρήθηκε με ΚΑΕΚ 19 043 09*****, γ) στους Θ***** ***** και Κ***** Τ***** με το υπ' αριθμόν ****8/25-10-1991 πωλητήριο συμβόλαιο της αυτής ως άνω συμβολαιογράφου, νομίμως μεταγραφέν στα Βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Καλαμαριάς εις τόμο 124 και αριθμό 104, έτερο κατάστημα του ισογείου, εμβαδού καθαρού 48,90 τμ, μετά του αναλογούντος ποσοστού συγκυριότητας επί του οικοπέδου και των κοινοχρήστων και κοινοκτήτων μερών της οικοδομής εκ 35,20/1000, το οποίο καταχωρήθηκε με ΚΑΕΚ 19 043 09 *****, δ) στους Μ***** Β*****, Ν*****Χ*****, Ι***** Χ***** και Φ***** Χ***** με το υπ' αριθμόν ****0/1-9-1997 πωλητήριο συμβόλαιο της αυτής ως άνω συμβολαιογράφου, νομίμως μεταγραφέν στα Βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Καλαμαριάς εις τόμο *** και αριθμό ***, έτερο κατάστημα του ισογείου, εμβαδού καθαρού 78,60 τμ, μετά του αναλογούντος ποσοστού συγκυριότητας επί του οικοπέδου και των κοινοχρήστων και κοινοκτήτων μερών της οικοδομής εκ 56/1000 , το οποίο καταχωρήθηκε με ΚΑΕΚ 19 043 09 *****, ε) στους Β***** Μ***** και Θ***** Π***** με το υπ' αριθμόν ****2/13-9-1999 πωλητήριο συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Π***** Γ*****Κ***** νομίμως μεταγραφέν στα του Υποθηκοφυλακείου Καλαμαριάς εις τόμο **** και αριθμό **** το υπό στοιχείο 1Β1Δ διαμέρισμα του Α ορόφου, εμβαδού καθαρού 89,80τμ, μετά του αναλογούντος ποσοστού συγκυριότητας επί του οικοπέδου και των κοινοχρήστων και κοινοκτήτων μερών της οικοδομής εκ 63,80/1000 , το οποίο καταχωρήθηκε με ΚΑΕΚ 19 04309 *****, στ) στον Σ*****Δε***** με το υπ' αριθμόν ***4/7-10-1998 πωλητήριο συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Μ***** Χ*****-Σ*****, νομίμως μεταγραφέν στα Βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Καλαμαριάς εις τόμο ***

και αριθμό ***, το υπό στοιχείο 01 διαμέρισμα του Α ορόφου, εμβαδού καθαρού 105,90 τμ, μετά του αναλογούντος ποσοστού συγκυριότητας επί του οικοπέδου και των κοινοχρήστων και κοινοκτήτων μερών της οικοδομής εκ 108/1000, το οποίο καταχωρήθηκε με ΚΑΕΚ 19 043 09 ***** και ζ) στη Ν*****

Ν***** με το υπ' αριθμόν ***9/18-1-2002 πωλητήριο συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Χ***** Φ*****-Π*****, νομίμως μεταγραφέν στα Βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Καλαμαριάς εις τόμο ***

και αριθμό ***, το υπό στοιχείο 02 διαμέρισμα του Α ορόφου, εμβαδού καθαρού 93,90 τμ, μετά του αναλογούντος ποσοστού συγκυριότητας επί του οικοπέδου και των κοινοχρήστων και κοινοκτήτων μερών της οικοδομής εκ

86/1000, το οποίο καταχωρήθηκε με ΚΑΕΚ 19 043 09 ***** . Κατόπιν των ανωτέρω μεταβιβάσεων παρέμεινε αδιάθετο ποσοστό συγκυριότητας

επί του οικοπέδου και των κοινοχρήστων και κοινοκτήτων μερών της οικοδομής εκ 40/1000, που καταχωρήθηκε στα κτηματολογικά βιβλία με

ΚΑΕΚ 19 043 09 ***** . Το ποσοστό αυτό αντιστοιχεί στην οριζόντια ιδιοκτησία του υπογείου και δη στο χώρο αυτού, εμβαδού κατά τα ανωτέρω

538,45 τμ. και κατά την κτηματογράφηση 556,40 τμ. Το ότι ο υπόγειος αυτός χώρος αποτελεί αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία και όχι κοινόκτητο βοηθητικό χώρο

της οικοδομής, επιβεβαιώνεται από τα ακόλουθα : α) ο χώρος του υπογείου δεν αποτελεί εκ του νόμου κοινόκτητο και κοινόχρηστο χώρο (βλ. άρθρα

1002,1117 του ΑΚ, παρ.ι, 4 παρ.Ι, 5 13 του Ν.374Πι929), β) δεν υπήρξε ιδιαίτερη συμφωνία των συνιδιοκτητών της οικοδομής περί τούτου, γ)όπως διαμορφώθηκε

σύμφωνα και με την εγκριθείσα οικοδομική άδεια το τμήμα του υπογείου των 538,45 τμ, με ιδιαίτερες εισόδους από τον ακάλυπτο χώρο της οικοδομής

και λειτουργική αυτοτέλεια έναντι της υπόλοιπης οικοδομής, δεν προορίζεται για την κοινή χρήση των οροφωκτιών' ο μόνος χώρος του υπογείου, που είναι

κοινόχρηστος, είναι αυτός των 50,85 τμ , στον οποίο στεγάζεται το λεβητοστάσιο και το κλιμακοστάσιο και δ) αναλογεί στο χώρο αυτό ποσοστό συγκυριότητας επί

του οικοπέδου και των κοινοχρήστων και κοινοκτήτων μερών της οικοδομής εκ 40/1000. Κατά τον κρίσιμο χρόνο της έναρξης ισχύος του Εθνικού Κτηματολογίου

στην περίοχμή Θέρμης την 6-12-2004, στον οποίο αναφέρονται οι πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία, η οριζόντια αυτή ιδιοκτησία του υπογείου

παρέμενε στην κυριότητα των οικοπεδούχων κατά ποσοστό 1/3 εις έκαστο, καθότι

μέχρι τότε δεν είχε συνταχθεί οριστικό συμβόλαιο μεταβίβασης τούτου. Εντούτοις το αναλογούν σε αυτή ποσοστό συγκυριότητας επί του οικοπέδου και των κοινοχρήστων και κοινοκλήτων μερών της οικοδομής εκ 40/1000 ή 4% περιλαμβάνεται στην εργολαβική αμοιβή, ήτοι στο ποσοστό εκ 52% που συμφωνήθηκε να μεταβιβασθεί από τους οικοπεδούχους στην ως άνω εργολάβο ΟΕ. Τούτο προκύπτει α) από το ότι οι οικοπεδούχοι έλαβαν τις διαιρετές ιδιοκτησίες που αντιστοιχούν στο συνολικό ποσοστό τους εκ 48% σύμφωνα με τα ανωτέρω και μεταβίβασαν σε τρίτου, που τους υπέδειξε η εργολάβος ΟΕ, οριζόντιες ιδιοκτησίες, στις οποίες αναλογεί συνολικό ποσοστό συγκυριότητας επί του οικοπέδου εκ 48%, απέμεινε δε υπόλοιπο εκ που αντιστοιχεί στην οριζόντια ιδιοκτησία του υπογείου, για να καλυφθεί η συμφωνηθείσα εργολαβική αμοιβή εκ 52%, β) μετά την αποπεράτωση της οικοδομής, την παραλαβή των οριζοντίων ιδιοκτησιών- που τους αναλογούσαν- από τους οικοπεδούχους και τη λήξη της εργολαβικής σύμβασης - λόγω περατώσεως του αναληφθέντος έργου-, οι Βασιλική Παραμάννα, Αντώνιος Παραμάννας και Ιωάννης Παραμάννας κατά το θέρος του 1993 παρέδωσαν στην εργολάβο ΟΕ τη νομή και κατοχή της οριζόντιας ιδιοκτησίας του υπογείου, αναγνωρίζοντας έτσι εν τοις πράγμασι την τελευταία ως μοναδική δικαιούχο αυτής. Μάλιστα αμέσως μετά η τελευταία εκμίσθωσε το χώρο αυτό εισπράττοντας μόνη αυτή τα μισθώματα, χωρίς μέχρι την έγερση της αγωγής με αρ. κατ. 45424/11-1 1-2005 να ενοχληθεί από τους Β*****, Α*****Π*****και Ι***** Π*****, ήτοι για διάστημα πέραν της δεκαετίας. Το ότι παραδόθηκε η νομή του επιδίκου χώρου αποδεικνύεται και από το ότι με το εργολαβικό συμβόλαιο δόθηκε ανέκκλητη πληρεξουσιότητα στην εργολάβο ΟΕ να καταρτίζει τα οριστικά συμβόλαια μεταβίβασης των χώρων της εργολαβικής αμοιβής και διακριτική της ευχέρεια ο χρόνος της μεταβίβασης σε αυτήν ή σε τρίτους της κυριότητας. Και πράγματι η εργολάβος ΟΕ, η οποία λύθηκε με το από 22-4-2002 ιδιωτικό συμφωνητικό και εκπροσωπείται πλέον για τις ανάγκες της εκκαθάρισης από τους εκκαθαριστές της, Χ**** Ν***** και Μ***** Σ*****, με το υπ' αριθμόν ****8/21-11-2003 προσύμφωνο της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Χ**** Φ***** υποσχέθηκε να πωλήσει και να μεταβιβάσει κατά κυριότητα την ως άνω οριζόντια ιδιοκτησία του υπογείου στον Ε***** Δ***** (αιτούντα). Με το προσύμφωνο αυτό συμφωνήθηκε ρητά ότι το οριστικό συμβόλαιό της πωλήσεως μπορεί να καταρτισθεί με αυτοσύμβαση, σύμφωνα με το άρθρο 235 του ΑΚ, με την ανέκκλητη εντολή και πληρεξουσιότητα που του έδωσε για το λόγο αυτό η

πωλήτρια εργολάβος εταιρία. Επίσης με το αυτό προσύμφωνο η τελευταία εκχώρησε στον αγοραστή (αιτούντα) όλα τα δικαιώματα που είχε από την εργολαβική σύμβαση έναντι των οικοπεδούχων, ως προς την υποχρέωσή τους να μεταβιβάσουν στον αγοραστή το ποσοστό του οικοπέδου που αναλογεί στο πωλούμενο ακίνητο με την εδαφική του αναλογία, μεταξύ αυτών και το δικαίωμα για αυτοσύμβαση. Ο Ε*****Δ***** (αιτών) με την από 12-12-2006 εξώδικη δήλωση πρόσκληση κάλεσε τους οικοπεδούχους Β*** Π*****, Α**** Π***και Ι***** Π***** (βλ. υπ' αριθμόν ***9,***0 και ***1/12-12 2006 εκθέσεις επιδόσεως του δικαστικού επιμελητή στο Πρωτοδικείο Θεσσαλονίκης Δ***** Α*****) να προσέλθουν την 15*12-2006 ενώπιον της συμβολαιογράφου Χ***** Φ***** για την κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου μεταβίβασης της ανωτέρω οριζόντιας ιδιοκτησίας, οι οικοπεδούχοι δεν προσήλθαν την ανωτέρω ημερομηνία, συνταχθείσης σχετικά της υπ' αριθμόν ***27/15-12-2006 πράξης μη εμφανίσεως της ανωτέρω συμβολαιογράφου, απέστειλαν δε την από 14-12-2006 εξώδικη απάντηση —δήλωση, με την οποία αρνήθηκαν να υπογράψουν για το λόγο ότι εκκρεμεί η με αριθμό καταθέσεως 45424/11-11-2005 αγωγή διεκδικητική κυριότητας καθότι στο εργολαβικό δεν υπάρχει πίνακας ποσοστών και δεν έχει συσταθεί για τον ως άνω υπόγειο χώρο οριζόντια ιδιοκτησία, αλλά αποτελεί βοηθητικό χώρο της οικοδομής και ως εκ τούτου ανήκει στους οικοπεδούχους. Κατόπιν τούτων ο Ε**** Δ***** δυνάμει της εντολής για αυτοσύμβαση που του είχε δοθεί ως ανωτέρω εκτέθη, ενεργών ως πληρεξούσιος των οικοπεδούχων Β***** Π***** , Α***** Π***** και Ι***** Π***** , αλλά και της εργολάβου ΟΕ, προέβη στην κατάρτιση του υπ' αριθμόν ***2/29-12-2006 οριστικού συμβολαίου της αυτής συμβολαιογράφου, με το οποίο του μεταβιβάθηκε κατά πλήρη κυριότητα η οριζόντια ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 19 043 09 *****. Ο Γ**** Σ***** , υπάλληλος της ανωτέρω συμβολαιογράφου, υπέβαλλε στις 26-4-2007 την με αρ. κατ. ***/5967/ 26-4-2007 αίτηση ενώπιον του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριάς αιτούμενος την καταχώριση του ανωτέρω οριστικού συμβολαίου (****2/2006) στο κτηματολογικό φύλλο με ΚΑΕΚ 19 043 09 ***** , συνυποβάλλοντας τα αναγκαία έγγραφα κατ' άρθρο 14 του Ν.2664Ι1998. Η Προϊσταμένη του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριάς αρνήθηκε την καταχώριση με την από 4-52007 απόφασή της, με την αιτιολογία ότι από τον

γενόμενο έλεγχο νομιμότητας διαπιστώθηκε α) στο κτηματολογικό φύλλο με ΚΑΕΚ 19 043 09 *****, που αφορά η προς καταχώριση πράξη, ως τίτλος κτήσης των φερομένων ως δικαιούχων κυριότητας αυτού, ήτοι των οικοπεδούχων, αναγράφεται το υπ' αριθμόν 4843/18-6-1991 συμβόλαιο σύστασης διηρημένης ιδιοκτησίας της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Μ***** Σ***** Χ***** νομίμως μεταγραφέν στα Βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Καλαμαριάς εις τόμο *** και αριθμό **, ενώ στην προς καταχώριση πράξη φέρονται ως τίτλοι κτήσης των οικοπεδούχων —μεταβιβαζόντων τα υπ' αριθμόν ***23/19-2-1990 και ***0/16-3-1990 συμβόλαιο πώλησης και γονικής παροχής αντίστοιχα της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Σ***** Π*****-Λ*****, νομίμως μεταγραφέντα στα Βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Καλαμαριάς εις τόμο *** και αριθμό ** και *** αντίστοιχα, β) δεν υπάρχει συμβολαιογραφικό έγγραφο σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας για τον μεταβιβαζόμενο ακίνητο γ) στο κτηματολογικό φύλλο με ΚΑΕΚ 19 043 09 *****, που αφορά η προς καταχώριση πράξη, είναι καταχωρημένη η με αριθμό καταθέσεως ***4/11-1 1-2005 αγωγή με ενάγοντες τους ως άνω οικοπεδούχους και εναγομένους την υπό εκκαθάριση εργολάβο ΟΕ και τους εκκαθαριστές της και δ) οι οικοπεδούχοι αρνήθηκαν να προσέλθουν για την κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου επικαλούμενοι ότι στο εργολαβικό δεν υπάρχει πίνακας ποσοστών και δεν έχει συσταθεί για τον ως άνω υπόγειο χώρο οριζόντια ιδιοκτησία, αλλά αποτελεί βοηθητικό χώρο της οικοδομής και ως εκ τούτου ανήκει σε αυτούς. Η εν λόγω άρνηση είναι μη νόμιμη για τους κάτωθι λόγους: Α) Το κτηματολογικό φύλλο με ΚΑΕΚ 19 043 09 *****, όπως ήδη εκτέθηκε, αντιστοιχεί σε μία οριζόντια ιδιοκτησία του υπογείου, εμβαδού 556,40 τμ, στην οποία αναλογεί ποσοστό συγκυριότητας επί του οικοπέδου εκ 40/1000. Αυτή, κατά τον κρίσιμο χρόνο των πρώτων εγγραφών, αφενός είχε συσταθεί αφού όλη η οικοδομή είχε υπαχθεί υπό καθεστώς οριζόντιας ιδιοκτησίας, ήταν δε η τελευταία που δεν είχε μεταβιβασθεί από το εργολαβικό αντάλλαγμα, αφετέρου το αναλογούν σε αυτή ποσοστό συγκυριότητας εκ 40/1000 επί του γεωτεμαχίου ανήκε κατά κυριότητα στους Β*****, Α*****, Π***** και Ι***** Π*****, υπό την ιδιότητά τους ως οικοπεδούχων. οι τελευταίοι στηρίζουν το δικαίωμα τους αυτό, όχι στο υπ' αριθμόν 4843/1991 συμβόλαιο που αναγράφεται, διότι αυτό αφορά τη σύσταση άλλων οριζοντίων

ιδιοκτησιών (ήτοι των με ΚΑΕΚ 19 043 09 *****, ΚΑΕΚ 19 043 09 *****, ΚΑΕΚ 19 043 09 *****, αλλά στα υπ' αριθμόν *****/3/19-2-1990, *****/16-3-1990 συμβόλαια πώλησης και γονικής παροχής αντίστοιχα της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Σ***** Π*****-Λ***** νομίμως μεταγραφέντα στα Βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Καλαμαριάς εις τόμο 92 και αριθμό *** και *** αντίστοιχα, με τα οποία απέκτησαν την κυριότητα του Οικοπέδου, επί της οποίας ανεγέρθηκε η οικοδομή. Επρεπε, λοιπόν, η Προϊσταμένη του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριάς, είτε αυτεπαγγέλτως είτε κατόπιν αιτήσεως των ενδιαφερομένων, να διορθώσει με τη διαδικασία των προδήλων σφαλμάτων του άρθρου 18 του Ν.2664/1998, όπως ισχύει, την ανακριβή αυτή πρώτη εγγραφή, αναφορικά δηλαδή με τον τίτλο κτήσης των οικοπεδούχων και κατόπιν να προβεί στην αιτούμενη καταχώρηση της μεταγενέστερης εγγραφής. Β) Η ύπαρξη διεκδικητικής αγωγής αναφορικά με το μεταβιβαζόμενο ακίνητο ουδόλως εμποδίζει την μεταβίβαση εν επιδικία. Άλλωστε με την με αριθμό καταθέσεως *****/11-11-2005 αγωγή οι οικοπεδούχοι ζητούν την αναγνώριση της κυριότητάς τους επί της οριζόντιας ιδιοκτησίας με ΚΑΕΚ 19 043 09. *****, γεγονός που δεν αμφισβητείται από τις πρώτες κτηματολογικές εγγραφές, την απόδοση αυτού και την καταβολή ωφελημάτων. Σημειωτέον ότι την έγερση της αγωγής αυτής προκάλεσε η διαδικασία της κτηματογράφησης, υπό την έννοια ότι οι ενάγοντες οικοπεδούχοι θέλησαν να διεκδικήσουν το πρώτον τη νομή της επίδικης οριζόντιας ιδιοκτησίας και τα ωφελήματα μετά την έναρξη ισχύος του Εθνικού Κτηματολογίου στην περιοχή Θέρμης, ήτοι την 6-12-2004, οπότε διαπίστωσαν ότι στις πρώτες εγγραφές και στο οικείο κτηματολογικό φύλλο με ΚΑΕΚ 19 043 09 *****, αναγράφονταν-και ορθώς καθότι δεν καταρτίσθηκε οριστικό συμβόλαιο μεταβίβασης μέχρι τότε _ως δικαιούχοι κυριότητας αυτής κατά ποσοστό 33,33% έκαστος και

Γ) Το προς καταχώρηση μεταβιβαστικό συμβόλαιο καταρτίσθηκε δυνάμει πληρεξουσιότητας για αυτοσύμβαση, που έδωσαν οι οικοπεδούχοι προς την εργολάβο ΟΕ με το εργολαβικό προσύμφωνο και η οποία δεν ανακλήθηκε μέχρι σήμερα και ακολούθως αυτή (εργολάβος ΟΕ) προς τον αγοραστή(αιτούντα) με το υπ' αριθμόν *****/8/21-11-2003 προσύμφωνο' το κύρος της πληρεξουσιότητας για αυτοσύμβαση ουδόλως έχουν αμφισβητήσει οι οικοπεδούχοι, ούτε ότι δεν

ολοκληρώθηκε το αναληφθέν έργο, οπότε δεν έπρεπε να μεταβιβασθεί ακόμη η τελευταία οριζόντια ιδιοκτησία που ανήκε στο εργολαβικό αντάλλαγμα . Αλλωστε η βασιμότητα των λόγων, που επικαλούνται οι οικοπεδούχοι στην από 14-12-2006 εξώδικη δήλωσή τους για να μην προσέλθουν για την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου, δεν εμπίπτει στα πλαίσια ελέγχου νομιμότητας που διενεργεί ο

Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου κατ 'άρθρο 16 του Ν.2664/1998. Πέραν δετούτου, η αβασιμότητά τους προκύπτει και από τις

ίδιες τις κτηματολογικές εγγραφές που τον εν λόγω χώρο του υπογείου, τον καταχώρησαν ορθά ως οριζόντια ιδιοκτησία και όχι ως βοηθητικό κοινόχρηστο χώρο.

Συνακόλουθα, πρέπει να γίνει δεκτή η κρινομένη αίτηση αντιρρήσεις ως βάσιμη

και κατ' ουσίαν και να διαταχθεί η καταχώρηση στο οικείο κτηματολογικό φύλλο με ΚΑΕΚ 19 043 09***** της αναφερομένης 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 26-4-2007.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

ΔΕΧΕΤΑΙ την αίτηση.

ΔΙΑΤΑΣΣΕΙ την Προϊσταμένη του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριάς να καταχωρήσει στο κτηματολογικό φύλλο με ΚΑΕΚ 19 043 09 03 012/0/1 το υπ' αριθμόν *****2/29-12-2006 πωλητήριο συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Χ***** Φ*****, με χρόνο καταχώρισης την 26-4-2007.

ΚΡΙΘΗΚΕ αποφασίσθηκε και δημοσιεύθηκε στο ακροατήριό του σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση, στη Θεσσαλονίκη στις 29 Αυγούστου 2008

Η ΔΙΚΑΣΤΗΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ