

Αριθμός απόφασης: 18429/2025

(Γενικός Αριθμός Κατάθεσης: 25069/2023)

(Ειδικός Αριθμός Κατάθεσης: 21285/2023)

ΤΟ ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΟΥΣΙΑΣ ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑΣ

ΣΥΓΚΡΟΤΗΘΗΚΕ από την Τακτική Κτηματολογική Δικαστή, Αλεξάνδρα Τράκα, Πρωτοδίκη, που ορίσθηκε με την υπ' αρ. 14/2022 απόφαση του Τριμελούς Συμβουλίου Διεύθυνσης του Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης και τη Γραμματέα Ελευθερία Κίσκιρα.

ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕ δημόσια στο ακροατήριό του την 21^η Μαΐου 2024, για να δικάσει τη με Γ.Α.Κ./Ε.Α.Κ.: 25069/21285/2023 αίτηση με αντικείμενο κτηματολογική διαφορά.

ΑΙΤΟΥΣΑ: Μ. Γ. του Ε. και της Δ. με Α.Φ.Μ. της Δ.Ο.Υ. Ε' Θεσσαλονίκης, κάτοικος Θεσσαλονίκης, οδός αριθμ., που παραστάθηκε διά του πληρεξούσιου δικηγόρου της Γεωργίου Μαγουλά (Α.Μ./Δ.Σ.Θ. 1261), ο οποίος κατέθεσε προτάσεις.

ΚΑΤΑ ΤΗ ΣΥΖΗΤΗΣΗ ΤΗΣ ΥΠΟΘΕΣΗΣ ο πληρεξούσιος δικηγόρος της αιτούσας ζήτησε να γίνουν δεκτά όσα αναφέρονται στα πρακτικά δημόσιας συνεδρίασης του δικαστηρίου τούτου και στις έγγραφες προτάσεις που κατέθεσε.

ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ

ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ

Ι. Κατ' άρθρο 12 § 1 περ. α' του Ν. 2664/1998, στα κτηματολογικά φύλλα καταχωρίζονται: ... «α) Οι αναφερόμενες στην παράγραφο 1 και υπό τον αριθμό 1 του άρθρου 1192 του Αστικού Κώδικα δικαιοπραξίες, με τις οποίες συνιστάται, μετατίθεται ή καταργείται εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο (εμπράγματα δικαιοπραξίες), στις οποίες συμπεριλαμβάνονται και η αιτία θανάτου δωρεές και οι δικαιοπραξίες με τις οποίες συνιστάται, μετατίθεται ή καταργείται το κατά το άρθρο 65 του ν.δ. 210/1973 (ΦΕΚ277 Α') δικαίωμα μεταλλειοκτησίας». Περαιτέρω, κατ' άρθρο 16 παρ. 1 του Ν. 2664/1998, όπως ίσχυε κατά τον χρόνο κατάθεσης της αίτησης, μετά την τροποποίησή της με το άρθρο 66 του Ν.4903/2022 (ΦΕΚ Α 46/05.03.2022) «1. Ο διενεργούμενος στο Κτηματολογικό Γραφείο έλεγχος κάθε αίτησης και των συνυποβαλλόμενων δικαιολογητικών είναι έλεγχος νομιμότητας. Κατ' αυτόν ελέγχεται περιοριστικώς: α) αν το Κτηματολογικό Γραφείο είναι αρμόδιο κατά τόπο, β) αν το δικαίωμα στο οποίο αφορά η αίτηση και η πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση στα Κτηματολογικά φύλλα περιλαμβάνονται μεταξύ εκείνων των οποίων ο νόμος επιτάσσει την καταχώριση, γ) αν για την πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση, συντρέχουν όλες οι απαιτούμενες από τον νόμο προϋποθέσεις για την επέλευση των έννομων αποτελεσμάτων της. Ο έλεγχος αφορά αποκλειστικώς και μόνο στη νομιμότητα της πράξεως, της οποίας ζητείται η καταχώριση, χωρίς να δύναται να επεκταθεί σε άλλες πράξεις, σε προγενέστερο τίτλο κτήσης, σε εξέταση και συσχετισμό μεταγεγραμμένων τίτλων ή στον έλεγχο της

ορθότητας της πρώτης έγγραφης και περιορίζεται στο αν από το περιεχόμενο της πράξης προκύπτει ότι έχουν τηρηθεί εκείνες οι διατυπώσεις, που αν δεν τηρηθούν, ο νόμος ρητώς απαγορεύει την καταχώριση, δ) αν για την πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση, συνυποβάλλονται με την αίτηση, με πληρότητα και ακρίβεια, τα αναφερόμενα στο άρθρο 14 δικαιολογητικά, ε) αν το πρόσωπο, το οποίο προβαίνει σε εκποίηση ή του οποίου δικαίωμα επιδιώκεται να επιβαρυνθεί ή δεσμευτεί, αναγράφεται στο Κτηματολογικό βιβλίο ως δικαιούχος, στ) αν ο εμφανιζόμενος κατά την υποβολή της αιτήσεως ως πληρεξούσιος, νόμιμος αντιπρόσωπος ή εκπρόσωπος νομικού προσώπου, νομιμοποιείται να προβεί στη ζητούμενη καταχώριση». Σύμφωνα δε με την εισηγητική έκθεση του ως άνω νόμου, με το άρθρο 16 ειδικεύεται η κατά τα άρθρο 2 αρ. 2 αρχή του ελέγχου της νομιμότητας των τίτλων και λοιπών αναγκαίων στοιχείων για την αποδοχή της αίτησης εγγραφής στα κτηματολογικά βιβλία. Η αρχή αυτή αποτελεί το προαπαιτούμενο για το κατά το άρθρο 13 τεκμήριο ορθότητας των κτηματολογικών εγγραφών. Για αυτό και ο έλεγχος της νομιμότητας, που εκτείνεται σε ό,τι αναγράφεται στην προπαρατεθείσα διάταξη, δεν είναι μόνο τυπικός. Είναι έλεγχος της «καταλληλότητας» της εγγραπτέας πράξης, με την έννοια του ελέγχου της συνδρομής των νομίμων προϋποθέσεων για την επέλευση της επιδιωκόμενης με αυτήν μεταβολής. Εννοείται, όμως, ότι ο έλεγχος αυτός, που ενεργεί ο Προϊστάμενος του κτηματολογικού Γραφείου, οι εξουσίες του οποίου σαφώς είναι ευρύτερες και ουσιαστικότερες αυτών του

Υποθηκοφύλακα, περιορίζονται στις μεταγενέστερες εγγραφές και όχι στις αρχικές. Εξάλλου, ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου δεν μπορεί να ελέγχει την ορθότητα του εκδοθέντος από τον ΟΚΧΕ κτηματολογικού φύλλου (ΜΠρΘεσ 4308/2009 Αρμ 2009. 1672, ΜΠρΘεσ 1483/2006 Αρμ 2007. 47). Από τα ανωτέρω συνάγεται ότι ο Προϊστάμενος του κτηματολογικού Γραφείου δεν μπορεί να επεκτείνει τον έλεγχο που διενεργεί σε προηγούμενες εγγραφές στο υποθηκοφυλακείο ή σε εξέταση και συσχετισμό μεταγεγραμμένων τίτλων, διότι δεν του δίνει ο νόμος σχετικό δικαίωμα (ΜονΕφΑθ 2249/2020, ΜΠρΘεσ 12784/2015 αμφ. δημ. στην ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ). Εάν ο προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου αρνηθεί τη ζητούμενη καταχώριση, σημειώνει την άρνησή του και εκθέτει συνοπτικά τους λόγους της επί της αιτήσεως ή σε επισυναπτόμενο στην αίτηση πρόσθετο φύλλο και γνωστοποιεί αμελλητί την απόφασή του αυτή στον αιτούντα, κατά δε της αρνητικής αυτής απόφασης ο αιτών, αλλά και κάθε τρίτος, που έχει έννομο συμφέρον, δικαιούται να προβάλει αντιρρήσεις, οι οποίες υποβάλλονται με αίτηση ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή και εγγράφονται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου, απρόθεσμα αλλά πάντως το αργότερο έως τη συζήτηση της αίτησης. Ο Κτηματολογικός Δικαστής δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, ελέγχει αν η αντίρρηση έχει εγγραφεί στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου, το αργότερο έως τη συζήτηση της υπόθεσης, και σε αρνητική περίπτωση την απορρίπτει ως απαράδεκτη, ενώ κατά τα λοιπά εφαρμόζονται αναλόγως οι

διατάξεις των §§2, 4 και 5 του άρθρου 791 ΚΠολΔ. Κατά τη συζήτηση της αίτησης ο Προϊστάμενος του κτηματολογικού γραφείου δεν μπορεί να παραστεί και αν ακόμη το δικόγραφο της αίτησης στρέφεται εναντίον του. Τέλος, μετά την έκδοση της απόφασης, αυτή εγγράφεται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου με αίτηση του δικαιούχου, δεδομένου ότι, με την παρ. 1 του άρθρου 763 ΚΠολΔ, η οριστική απόφαση της εκούσιας δικαιοδοσίας έχει άμεση ισχύ και εκτελεστικότητα, αναπτύσσει δηλαδή, ενέργεια αμέσως με τη δημοσίευσή της, απλώς οι συνέπειές της ανατρέχουν στον χρόνο υποβολής της αίτησης για την εγγραφή της πράξης.

II. Όπως προκύπτει από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9 και 12 του Ν. 1337/1983 "Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις", (όπως οι διατάξεις αυτές συμπληρώθηκαν και τροποποιήθηκαν με το άρθρο 8 παρ. 5α του Ν. 1512/1985 και με το άρθρο 6 παρ. 5 του Ν. 2242/1994), για την επέκταση σχεδίων πόλεων, καθώς και οικισμών που υπάρχουν πριν από το έτος 1923, όπως και για την ένταξη σε πολεοδομικό σχέδιο και επέκταση οικισμών μεταγενέστερων του 1923, καταρτίζεται και εγκρίνεται, με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. γενικό πολεοδομικό σχέδιο, ακολούθως συντάσσεται και εγκρίνεται με ΠΔ/μα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., πολεοδομική μελέτη και τέλος καταρτίζεται πράξη εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης, συνοδευόμενη από κτηματολογικό διάγραμμα εφαρμογής και πίνακα εφαρμογής, η οποία κυρώνεται με απόφαση του Νομάρχη

και μεταγράφεται στο οικείο Υποθηκοφυλακείο. Η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης έχει τις συνέπειες της έγκρισης σχεδίου πόλης. Για τη δημιουργία των κοινοχρήστων χώρων που αυτή προβλέπει, καθιερώνεται, σε αρμονία με το άρθρο 24 παρ. 3 του Συντάγματος, εκτός των άλλων, και υποχρέωση εισφοράς σε γη εκ μέρους των ιδιοκτητών. Η εισφορά σε γη πραγματοποιείται με την πράξη εφαρμογής. Αυτή καθορίζει τα τμήματα που αφαιρούνται από κάθε ιδιοκτησία για εισφορά σε γη. Τα εδαφικά τμήματα που προέρχονται από την εισφορά γης διατίθενται κατά πρώτο για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων μέσα στην ίδια πολεοδομική ενότητα και ακολούθως για την παραχώρηση οικοπέδων σε ιδιοκτήτες της ίδιας πολεοδομικής ενότητας των οποίων τα οικόπεδα ρυμοτομούνται εξ ολοκλήρου ή κατά ποσοστό μεγαλύτερο από εκείνο με το οποίο αυτά βαρύνονται με εισφορά γης. Μετά την κύρωσή της, με απόφαση του Νομάρχη, η πράξη εφαρμογής, η οποία μεταγράφεται στο οικείο Υποθηκοφυλακείο, γίνεται οριστική και αμετάκλητη και αποτελεί ταυτόχρονα και πράξη βεβαίωσης για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων εισφοράς σε γη, όπως και κάθε μεταβολής που επέρχεται με αυτή στα ακίνητα. Περαιτέρω, με τις διατάξεις του άρθρου 12 παρ. 7 περ. α', β' και γ' του Ν. 1337/1983 (άρθρο 48 παρ. 7 περ. α', β', γ' του Κ.Β.Π.Ν.), ορίζονται τα εξής: α) Η πράξη εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης, μετά την κύρωση της με απόφαση του Νομάρχη, γίνεται οριστική και αμετάκλητη και αποτελεί ταυτοχρόνως και πράξη βεβαίωσης για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων εισφοράς σε γη, όπως και για κάθε μεταβολή που

επέρχεται στα ακίνητα Με τη μεταγραφή της πράξης εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης επέρχονται όλες οι αναφερόμενες σε αυτήν μεταβολές στις ιδιοκτησίες, εκτός από εκείνες για τις οποίες οφείλεται αποζημίωση και για τη συντέλεση των οποίων πρέπει να ολοκληρωθούν οι διαδικασίες του ΝΔ από 17-7/16-8-1923 και του ΝΔ 797/1971 (ήδη του Ν. 2882/2001 - ΚΑΑ). β) Αμέσως μετά την κύρωση και μεταγραφή της πράξης εφαρμογής ο οικείος ΟΤΑ, το Δημόσιο ή τα ΝΠΔΔ, καθώς και κάθε ενδιαφερόμενος μπορούν να καταλάβουν τα νέα ακίνητα που διαμορφώθηκαν και με την πράξη εφαρμογής περιέρχονται σ' αυτούς, με την προϋπόθεση ότι έχουν καταβληθεί οι αποζημιώσεις της προηγούμενης περίπτωσης. Για τα ακίνητα αυτά δεν ισχύουν οι διατάξεις για τη χρησικτησία και γ) Η μεταβολή ακινήτων σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου αυτού και την πράξη εφαρμογής συνεπάγεται την άμεση απόσβεση κάθε εμπραγμάτου δικαιώματος τρίτου που υπήρχε στα μεταβαλλόμενα ακίνητα. Σύμφωνα με τις διατάξεις αυτές οι μεταβολές των ιδιοκτησιών χωρίζονται σε δύο κατηγορίες. Στην πρώτη κατηγορία ανήκουν οι μεταβολές των ιδιοκτησιών που συνίστανται σε εισφορά σε γη, με την αφαίρεση τους και τη διάθεση τους για τους προβλεπόμενους στο νόμο σκοπούς, οι οποίες και επέρχονται όλες με τη μεταγραφή της πράξης εφαρμογής. Αν, λοιπόν, πρόκειται για μεταβολή της κατηγορίας αυτής η μεταβολή των ακινήτων, σύμφωνα με την πράξη εφαρμογής, συνεπάγεται και την άμεση απόσβεση κάθε εμπράγματος δικαιώματος τρίτου που υπήρχε στα μεταβαλλόμενα ακίνητα. Στη δεύτερη κατηγορία μεταβολών

ανήκουν εκείνες που αφορούν προσκυρώσεις, τακτοποιήσεις και ρυμοτομήσεις ή και δεσμεύσεις ιδιοκτησιών για την ανέγερση κοινωφελών κτιρίων, πέραν της οφειλόμενης εισφοράς σε γη. Οι επεμβάσεις αυτές, εφόσον συνίστανται σε αναγκαστικές αφαιρέσεις ιδιοκτησιών ή τμημάτων ιδιοκτησιών επιπλέον εκείνων που περιλαμβάνονται στην καθορισμένη έκταση εισφοράς σε γη, δεν ολοκληρώνονται με τη μεταγραφή της πράξης εφαρμογής, αλλά, σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 2 του Συντάγματος, θα πρέπει να προηγηθεί η πλήρης αποζημίωση των θιγομένων ιδιοκτησιών και μόνο μετά τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης των εν λόγω ακινήτων, με την καταβολή της αποζημίωσης ή τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της παρακατάθεσης της, επέρχεται μεταβολή στην κυριότητα των ακινήτων της κατηγορίας αυτής (ΕφΘρ 111/2004, ΕΛΛΔ/νη 46.274, ΠΠρΑθ 5600/2011 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ).

Με την υπό κρίση αίτηση-αντιρρήσεις, η αιτούσα, επικαλούμενη έννομο συμφέρον, εκθέτει ότι, με την ιδιότητά της ως συμβολαιογράφος, ζήτησε με την υπ' αριθμ. πρωτ. 2023 αίτησή της προς το Κτηματολογικό Γραφείο Νεάπολης την καταχώριση του υπ' αριθμ. 2023 συμβολαίου γονικής παροχής της ιδίας, δυνάμει του οποίου ο Ε Δι ; του Ε μεταβίβασε για την ανωτέρω αιτία στην κόρη του Αναστασία Δεσπούδη τις λεπτομερώς περιγραφόμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες με ΚΑΕΚ 19 : 10/4 και 19 10/5 από πολυώροφη οικοδομή που έχει ανεγερθεί στο με αριθμό 09 οικόπεδο του με αριθμό Ο.Τ. της Δημοτικής Κοινότητας

Πολίχνης της ομώνυμης Δημοτικής Ενότητας του Δήμου Παύλου Μελά, επί των οδών αριθμ. και αριθμ. , τελικού εμβαδού 201,45 τ.μ., μετά την υλοποίηση των υποχρεώσεων της υπ' αριθμ. 23 Πράξης Εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης επέκτασης του ρυμοτομικού σχεδίου περιοχών « » και « » της παραπάνω Δημοτικής Κοινότητας. Ότι το αίτημά της αυτό απορρίφθηκε από την Προϊσταμένη του Κτηματολογικού Γραφείου Νεάπολης με την υπ' αριθμ. 2023 απόφαση με το αιτιολογικό «ΛΟΓΟΙ ΑΠΟΡΡΙΨΗΣ: Ύπαρξη οφειλής αποζημίωσης λόγω προσκύρωσης με δικαιούχο τον Δήμο Πολίχνης για επιφάνεια 23,89 τ.μ. που πρέπει να μεταβιβαστούν. ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ: Ανάγκη καταχώρισης συμβολαίου αγοράς της προσκύρωσης και συνακόλουθα διαγραφής της οφειλής προς τον Δήμο από τα λοιπά εγγραφτέα δικαιώματα». Με βάση το ιστορικό αυτό, η αιτούσα, αρνούμενη τη νομιμότητα της απορριπτικής πράξης, ζητεί για τους λόγους που ειδικότερα εκθέτει στο δικόγραφο της αίτησής της, και όπως το αίτημά της εκτιμάται από το Δικαστήριο, να διαταχθεί η Προϊσταμένη να καταχωρίσει στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Νεάπολης στα κτηματολογικά φύλλα με ΚΑΕΚ 19 /0/4 και 19 /0/5 και 19 το υπ' αριθμ. 2023 συμβόλαιο γονικής παροχής της ιδίας. Με αυτό το περιεχόμενο και αιτήματα η υπό κρίση αίτηση-αντιρρήσεις, αρμόδια καθ' ύλην και κατά τόπον εισάγεται προς συζήτηση ενώπιον του Δικαστηρίου τούτου κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας (αρ. 12 παρ. 1 και 16 παρ. 5 του ν. 2664/1998 «Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις» και

739 επ. ΚΠολΔ), ενώ για το παραδεκτό της, καταχωρίσθηκε νόμιμα στα τηρούμενα κτηματολογικά φύλλα των επηρεαζόμενων οριζοντίων ιδιοκτησιών με ΚΑΕΚ 19 : 0/4 και 19 :

0/5 (βλ. το υπ' αριθ. πρωτ. : .2023 πιστοποιητικό καταχώρισης εγγραπτέας πράξης του Κτηματολογικού Γραφείου Νεάπολης). Περαιτέρω, η αίτηση είναι ορισμένη, ως περιέχουσα όλα τα κατά νόμο (άρθρο 216 του ΚΠολΔ) αναγκαία για τη νομική θεμελίωση και δικαστική της εκτίμηση στοιχεία, και νόμιμη, στηριζόμενη στις διατάξεις των άρθρων 12 παρ. 1 περ. α' και 16 παρ. 5 του ν. 2664/1998, με την περαιτέρω επισήμανση ότι, μετά την τροποποίηση του άρθρου 16 παρ. 5 του ν. 2664/1998 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 πράξης του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου (ΜΠρΘεσ 5201/2020 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΜΠρΑθ 2222/2018 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΜΠρΚιλ 84/2018 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΜΠρΘεσ 548/2014 ΤΝΠ Ισοκράτης, ΜΠρΑθ 506/2011 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΜΠρΘεσ 45104/2006 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ). Πρέπει, επομένως, να ερευνηθεί περαιτέρω και κατ' ουσίαν.

Από όλα ανεξαιρέτως τα επικαλούμενα και νόμιμα προσκομιζόμενα από την αιτούσα έγγραφα αποδείχθηκαν τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: Δυνάμει του υπ' αριθμ.

2023 συμβολαίου γονικής παροχής και μεταβίβασης οριζοντίων ιδιοκτησιών κατά πλήρη κυριότητα της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Μ Γ (αιτούσα), ο

του μεταβίβασε για την ανωτέρω
αιτία στην κόρη του , από μία πολυώροφη
οικοδομή κείμενη στη Δημοτική Κοινότητα Πολίχνης της ομώνυμης
Δημοτικής Ενότητας του Δήμου Παύλου Μελά, επί των οδών
αριθμ. και αριθμ. , δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες και
συγκεκριμένα: α) ένα αυτοτελές και διηρημένο διαμέρισμα του
πρώτου (1^{ου}) ορόφου πάνω από το ισόγειο, εμβαδού 75 τ.μ., με
πρόσοψη στην οδό με ποσοστό συγκυριότητας στο
οικόπεδο και στους λοιπούς κοινόκτητους και κοινόχρηστους
χώρους, μέρη και εγκαταστάσεις της οικοδομής 15% εξ αδιαιρέτου
και β) ένα αυτοτελές και διηρημένο διαμέρισμα του πρώτου (1^{ου})
ορόφου πάνω από το ισόγειο, εμβαδού 75 τ.μ., με πρόσοψη στην
οδό , με ποσοστό συγκυριότητας στο οικόπεδο και στους
λοιπούς κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους, μέρη και
εγκαταστάσεις της οικοδομής 15% εξ αδιαιρέτου. Η οικοδομή στην
οποία βρίσκονται οι παραπάνω οριζόντιες ιδιοκτησίες είναι κτισμένη
επί του με αριθμό 09 οικοπέδου του με αριθμό Ο.Τ., με αριθμό
κτηματογράφησης της Δημοτικής Κοινότητας Πολίχνης της
ομώνυμης Δημοτικής Ενότητας του Δήμου Παύλου Μελά, επί των
οδών αριθμ. και αριθμ. , τελικού εμβαδού, μετά
την υλοποίηση των υποχρεώσεων της με αριθμό 23 πράξης
εφαρμογής Πολεοδομικής Μελέτης επέκτασης του ρυμοτομικού
σχεδίου περιοχής « » και « », 201,45 τ.μ. Κατά την
ολοκλήρωση της διαδικασίας κτηματογράφησης της περιοχής όπου
βρίσκονται τα παραπάνω ακίνητα, στις 22.01.2015, το γεωτεμάχιο,

επί του οποίου έχει ανεγερθεί η παραπάνω οικοδομή καταχωρήθηκε στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Νεάπολης με ΚΑΕΚ 19 0/0, ενώ οι οριζόντιες ιδιοκτησίες καταχωρήθηκαν με ΚΑΕΚ 19 0/4 και 19

0/5 αντίστοιχα και με δικαιούχο κυριότητας τον Ευριπίδη Δεσπούδη του Ευσταθίου. Στο πεδίο των κτηματολογικών φύλλων των οριζοντίων ιδιοκτησιών «ΛΟΙΠΑ ΕΓΓΡΑΠΤΕΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ Η' ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ» καταχωρήθηκε η υπ' αριθμ. 29/16159/ΠΕ/1563 από 27.06.1997 απόφαση του Νομάρχη Θεσσαλονίκης, που μεταγράφηκε στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Νεάπολης στον τόμο και με αριθμό , με την οποία κυρώθηκε η παραπάνω αναφερόμενη με αριθμό 23 πράξη εφαρμογής, με την ένδειξη «ΟΦΕΙΛΗ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ ΛΟΓΩ ΠΡΟΣΚΥΡΩΣΗΣ/ΡΥΜΟΤΟΜΗΣΗΣ» για επιφάνεια 23,89 τ.μ. και με δικαιούχο το Δήμο Πολίχνης. Επίσης, στις 11.04.2022 καταχωρήθηκε με αριθμό καταχώρισης , ως μεταγενέστερη εγγραφή, η υπ' αριθμ. 60428/169/14.02.2022 απόφαση του Αντιπεριφερειάρχη Υποδομών και Δικτύων της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, με την οποία κυρώθηκε η υπ' αριθμ. 23/617 διορθωτική πράξη της υπ' αριθμ. 23 Πράξης Εφαρμογής, όσον αφορά στον φερόμενο ιδιοκτήτη του γεωτεμαχίου κατά την κύρωση της πράξης εφαρμογής με την αναγραφή στον πίνακα της διορθωτικής πράξης εφαρμογής των δικαιούχων αυτού με αναγραφόμενους ιδιοκτήτες τον του , κατά ποσοστό 30% εξ αδιαιρέτου της ψιλής κυριότητας και τον του κατά

ποσοστό 70% εξ αδιαιρέτου της ψιλής κυριότητας. Περαιτέρω αποδείχτηκε ότι με την υπ' αριθμ. πρωτ. .2023 αίτησή της

η εδώ αιτούσα ζήτησε από το Κτηματολογικό Γραφείο Νεάπολης την καταχώριση του παραπάνω συμβολαίου στα επηρεαζόμενα κτηματολογικά φύλλα, πλην όμως, η αίτησή της αυτή απορρίφθηκε από την Προϊσταμένη του Κτηματολογικού Γραφείου με την υπ' αριθμ. πρωτ. εξερχ. .2023 απόφαση με το αιτιολογικό

«ΛΟΓΟΙ ΑΠΟΡΡΙΨΗΣ: Υπαρξη οφειλής αποζημίωσης λόγω προσκύρωσης με δικαιούχο τον Δήμο Πολίχνης για επιφάνεια 23,89 τ.μ. που πρέπει να μεταβιβαστούν. ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ: Ανάγκη καταχώρισης συμβολαίου αγοράς της προσκύρωσης και συνακόλουθα διαγραφής της οφειλής προς τον Δήμο από τα λοιπά εγγραφτέα δικαιώματα».

Ωστόσο, η ως άνω αρνητική απόφαση της Προϊσταμένης του Κτηματολογικού Γραφείου Νεάπολης δεν είναι σύννομη, καθόσον συνέτρεχαν όλες οι προϋποθέσεις, σύμφωνα με την διάταξη του αρ. 12 παρ. 1 περ. α' και 16 παρ. 1 του ν. 2664/1998 για την καταχώριση του προαναφερόμενου συμβολαίου γονικής παροχής στα κτηματολογικά φύλλα των οριζοντίων ιδιοκτησιών με ΚΑΕΚ 19 /0/4 και 19

0/5. Και τούτο διότι, κατά τα αναφερόμενα στην υπό στ. (Ι) μείζονα σκέψη της παρούσας, στο άρθρο 16 παρ. 1, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 66 του ν. 4903/2022 και ισχύει, εν προκειμένω, προβλέπεται πλέον περιοριστικώς τί περιλαμβάνει ο διενεργούμενος στο Κτηματολογικό Γραφείο έλεγχος νομιμότητας κάθε αίτησης και των συνυποβαλλόμενων με αυτήν δικαιολογητικών

και μάλιστα στην περ. γ', που ενδιαφέρει εν προκειμένω, ορίζεται ρητά ότι ο έλεγχος αφορά αποκλειστικώς και μόνο στη νομιμότητα της πράξεως, της οποίας ζητείται η καταχώριση, χωρίς να δύναται να επεκταθεί σε άλλες πράξεις, σε προγενέστερο τίτλο κτήσης, σε εξέταση και συσχετισμό μεταγεγραμμένων τίτλων ή στον έλεγχο της ορθότητας της πρώτης έγγραφης και περιορίζεται στο αν από το περιεχόμενο της πράξης προκύπτει ότι έχουν τηρηθεί εκείνες οι διατυπώσεις, που αν δεν τηρηθούν, ο νόμος ρητώς απαγορεύει την καταχώριση. Ειδικότερα, όπως συναφώς εκτέθηκε στην σχετική νομική σκέψη, η Προϊσταμένη δεν μπορεί να επεκταθεί σε έλεγχο προηγούμενων εγγραφών στο Υποθηκοφυλάκειο ή σε εξέταση και συσχετισμό μεταγεγραμμένων τίτλων, διότι, ο νόμος δεν της δίνει τέτοιο δικαίωμα. Στην προκείμενη περίπτωση ο έλεγχος της έπρεπε να περιορισθεί στο να διαπιστώσει εάν, το προς καταχώριση συμβολαιογραφικό έγγραφο πληροί τις τεθείσες από το νόμο προϋποθέσεις και εάν επισυνάπτονται στην αίτηση τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, συνακόλουθα, έπρεπε να αφορά αποκλειστικά και μόνο στη νομιμότητα της πράξεως, της οποίας ζητείται η καταχώριση, χωρίς να δύναται να επεκταθεί σε άλλες ήδη καταχωρισθείσες πράξεις. Σε κάθε περίπτωση, ακόμη κι εάν γινόταν δεκτό ότι η Προϊσταμένη είχε την διακριτική ευχέρεια να προβεί στον πλήρη έλεγχο νομιμότητας της διάταξης του άρθρου 16§1 του ν. 2664/1998, ούτε και στην περίπτωση αυτή θα μπορούσε νόμιμα να αρνηθεί την καταχώριση της προαναφερόμενης συμβολαιογραφικής πράξης. Και τούτο διότι η ύπαρξη οφειλής

αποζημίωσης από προσκύρωση που δεν έχει εισέτι υλοποιηθεί, δεδομένου ότι αυτή αποτελεί πραγματοπαγές βάρος που ακολουθεί το ακίνητο, ουδόλως επηρεάζει τη μεταβίβαση του ακινήτου σε τρίτο, πολλώ δε μάλλον, όταν στην προκείμενη περίπτωση έχει υποβληθεί σε δημοσιότητα η διοικητική πράξη με την οποία κηρύσσεται η έναρξη της διαδικασίας για την επερχόμενη εμπράγματη μεταβολή (μεταγραφή της απόφασης του Νομάρχη με την οποία κυρώθηκε η πράξη εφαρμογής, με βάση την οποία ορίστηκε η υποχρέωση της ιδιοκτησίας προς αποζημίωση του ιδιοκτήτη, εν προκειμένω, του Δήμου Πολίχνης, προσκυρωτέας έκτασης). Κατόπιν των ανωτέρω, πρέπει η υπό κρίση αίτηση – αντιρρήσεις να γίνει δεκτή ως βάσιμη και στην ουσία της και να διαταχθεί η Προϊσταμένη του Κτηματολογικού Γραφείου Νεάπολης να προβεί στην καταχώριση στα κτηματολογικά φύλλα των οριζοντίων ιδιοκτησιών με ΚΑΕΚ 19 10/4 και 19

0/5 του υπ' αριθμ. 2023 συμβολαίου γονικής παροχής και μεταβίβασης οριζοντίων ιδιοκτησιών κατά πλήρη κυριότητα της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Μ Γ αναδρομικά από την 2023, ημερομηνία υποβολής της υπ' αριθμ. πρωτ. 2023 αίτησης για καταχώρηση εγγραπτέας πράξης προς το Κτηματολογικό Γραφείο Νεάπολης. Τέλος, πρέπει να διαταχθεί η κοινοποίηση της παρούσας απόφασης στην Προϊσταμένη του Κτηματολογικού Γραφείου Νεάπολης με επιμέλεια της Γραμματείας αυτού του Δικαστηρίου (άρθρο 791 παρ. 3 ΚΠολΔ).

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

ΔΕΧΕΤΑΙ την με Γ.Α.Κ./Ε.Α.Κ. 25069/21285/2023 αίτηση-αντιρρήσεις κατά της υπ' αριθμ. πρωτ. εξερχ. .2023 απορριπτικής απόφασης της Προϊσταμένης του Κτηματολογικού Γραφείου Νεάπολης επί της υπ' αριθμ. πρωτ. 2023 αίτησης καταχώρησης εγγραπτέας πράξης.

ΔΙΑΤΑΣΣΕΙ την Προϊσταμένη του Κτηματολογικού Γραφείου Νεάπολης να προβεί στην καταχώριση στα κτηματολογικά φύλλα των οριζοντίων ιδιοκτησιών με ΚΑΕΚ 19 30/4 και 19

0/5 του υπ' αριθμ. .2023 συμβολαίου γονικής παροχής και μεταβίβασης οριζοντίων ιδιοκτησιών κατά πλήρη κυριότητα της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Μ. Γ., αναδρομικά από την 2023, ημερομηνία υποβολής της υπ' αριθμ. πρωτ. .2023 αίτησης για καταχώριση εγγραπτέας πράξης προς το Κτηματολογικό Γραφείο Νεάπολης.

ΔΙΑΤΑΣΣΕΙ την κοινοποίηση της παρούσας απόφασης στην Προϊστάμενη του Κτηματολογικού Γραφείου Νεάπολης (υποκατάστημα Καλαμαριάς), με επιμέλεια της Γραμματείας του παρόντος Δικαστηρίου.

ΚΡΙΘΗΚΕ και αποφασίσθηκε την 25/07/2025.

Η ΔΙΚΑΣΤΗΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΔΗΜΟΣΙΕΥΘΗΚΕ σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση στο ακροατήριό του στη Θεσσαλονίκη στις 25/07/2025.

Η ΔΙΚΑΣΤΗΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

Και θεωρήθηκε αυθημερόν

