

Ένσημο ΤΑ.Χ.ΔΙ.Κ.
45929321795204190013



Αριθμός Απόφασης: 1680/2022

(Αριθμός Κατάθεσης αίτησης:)

ΤΟ ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΟΥΣΙΑΣ ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑΣ

ΣΥΓΚΡΟΤΗΘΗΚΕ από τη Δικαστή Αθηνά Γυμνοπούλου, Πάρεδρο, η οποία ορίστηκε από την Πρόεδρο του Τριμελούς Συμβουλίου Διεύθυνσης του Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης και από την Γραμματέα Αμαλία Σοφινίδου.

ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕ δημόσια, στο ακροατήριό του, την 07^η.12.2021, για να δικάσει τη με αριθμό έκθεσης κατάθεσης αίτηση – αντιρρήσεις κατά άρνησης καταχώρισης της Υποθηκοφύλακα μεταξύ:

ΤΩΝ ΑΙΤΟΥΝΤΩΝ:

ΤΗΣ ΚΑΘ' ΗΣ Η ΑΙΤΗΣΗ:

ΚΑΤΑ ΤΗ ΣΥΖΗΤΗΣΗ της υποθέσεως η αιτούσα παραστάθηκε όπως σημειώνεται παραπάνω και η πληρεξούσια δικηγόρος της ζήτησε να γίνουν δεκτά, όσα αναφέρονται στα πρακτικά και τις προτάσεις.

**ΑΦΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ ΚΑΙ
ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ**

Η ένδικη αίτηση εκ περισσού απευθύνθηκε κατά της Υποθηκοφύλακα παρόλο που η τελευταία ουδόλως απέκτησε την ιδιότητα του διαδίκου στην προκείμενη δίκη, αφού δεν συνέτρεξε καμία από τις προβλεπόμενες στο νόμο περιπτώσεις, δηλαδή κλήτευση από το Δικαστήριο ή προσεπίκληση ή παρέμβαση (ΑΠ 1305/1994 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ), η δε απεύθυνση της αίτησης εναντίον της και μόνο δεν της προσέδωσε την ιδιότητα του διαδίκου. Ως εκ τούτου η μη παράσταση της Υποθηκοφύλακα στην παρούσα δίκη είναι δικονομικά αδιάφορη και ουδεμία έννομη συνέπεια επιφέρει.

Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1192 και 1193 ΑΚ προκύπτει ότι στο γραφείο μεταγραφών της περιφέρειας του ακινήτου μεταγράφονται οι περιοριστικά αναφερόμενες στο πρώτο από αυτά πράξεις. Σύμφωνα με το άρθρο 13 του β.δ. 53/1963 περί εκτέλεσης του άρθρου 10 του ν. δ. 4201/1961, σε περίπτωση υλικής ή τοπικής αναρμοδιότητας του υποθηκοφύλακα, σχετικά με τη ζητούμενη καταχώριση ή σημείωση, όπως, επίσης, όταν δεν έχουν υποβληθεί όλα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά ή δημιουργείται αμφιβολία ως προς την ταυτότητα του δικαιούχου ή του



ακινήτου, καθώς και όταν τα έγγραφα που υποβλήθηκαν δεν δικαιολογούν τη ζητούμενη καταχώριση ή σημείωση, ο υποθηκοφύλακας πρέπει να απορρίψει την αίτηση που υποβλήθηκε με αιτιολογημένη πράξη που καταχωρίζεται πάνω στην αίτηση και να ειδοποιήσει σχετικώς τον αιτούντα για να του παραδώσει τα συνημμένα έγγραφα. Οι μεταγραφπτέες πράξεις μεταγράφονται, εφόσον είναι έγκυρες. Αν είναι άκυρες, δεν παράγουν αποτελέσματα και, επομένως, είναι περιττή η μεταγραφή, αφού αυτή δεν είναι ικανή να θεραπεύσει την ακυρότητα. Άκυρη δικαιοπραξία, και αν ακόμη μεταγραφεί, παραμένει άκυρη και, επομένως, δεν παράγει τα αποτελέσματά της (άρθρο 180 ΑΚ). Έτσι, ο υποθηκοφύλακας μπορεί να αρνηθεί τη μεταγραφή άκυρης, μεταγραφπτέας κατ' αρχήν, πράξης. Η άρνηση της μεταγραφής, πάντως, δικαιολογείται μόνο αν δεν προσκομίζονται τα αναγκαία σε κάθε περίπτωση έγγραφα ή αν η ακυρότητα της πράξης είναι τυπικά εμφανής και ο υποθηκοφύλακας μπορεί να σχηματίσει βεβαιότητα γι' αυτή, χωρίς να μπορεί να επεκταθεί σε ουσιαστικό έλεγχο εγγράφων και να προβεί σε έλεγχο της βασιμότητας του μεταβιβασθέντος ή αναγνωρισθέντος δικαιώματος (βλ. ΑΠ 621/2015, ΤΝΠ Νόμος· ΑΠ 1330/2008, ΤΝΠ Νόμος· ΕφΑθ 211/2016, ΤΝΠ Νόμος· ΕφΘεσ 622/2010, ΤΝΠ Νόμος· ΕφΘεσ 1399/2009, ΤΝΠ Νόμος· ΜΠρΘεσ 4329/2020, ΤΝΠ Νόμος). Περαιτέρω, σύμφωνα με το άρθρο 791 §§ 1 και 2 ΚΠολΔ, όποιος τηρεί δημόσια βιβλία στα οποία καταχωρίζονται πράξεις ή αποφάσεις που έχουν σχέση με τη σύσταση, μεταβίβαση ή κατάργηση δικαιωμάτων ιδιωτικού δικαίου ή εγγράφονται ή εξαλείφονται

κατασχέσεις ή εγγράφονται αγωγές ή ανακοπές ή γίνονται σημειώσεις γι' αυτές, αν αρνείται να ενεργήσει όπως του ζητείται, οφείλει το αργότερο μέσα στην επόμενη από την υποβολή της αίτησης ημέρα να σημειώσει περιληπτικά στο σχετικό βιβλίο την άρνηση του και τους λόγους της. Η εκκρεμότητα που δημιουργείται με την άρνηση αίρεται με απόφαση του δικαστηρίου, στην περιφέρεια του οποίου εδρεύει εκείνος που τηρεί τα βιβλία, με αίτηση οποιουδήποτε έχει έννομο συμφέρον. Κατά την έννοια του άρθρου αυτού, δημόσια βιβλία είναι εκείνα, τα οποία είναι προσιτά σε κάθε ενδιαφερόμενο για αυτοπρόσωπη έρευνα και ειδικότερα, αν πρόκειται για ακίνητα, τα βιβλία μεταγραφών, υποθηκών, κατασχέσεων και διεκδικήσεων που τηρούν οι υποθηκοφύλακες (βλ. ΕφΑθ 170/1997, ΕλλΔνη 1997.885· ΜΠρΘεσ 4329/2020, ΤΝΠ Νόμος). Με την ως άνω διάταξη καθιερώνεται πλάσμα νόμου. Δυνάμει αυτού, ο νομοθέτης διασφαλίζει πλήρη προστασία του δανειστή, του οποίου το δικαίωμα πλήττεται από την άρνηση του τηρούντος δημόσια βιβλία, με την κανονιστική εξομοίωση δύο εν επιγνώσει του διαφορετικών περιπτώσεων: την περίπτωση που ο τηρών τα δημόσια βιβλία προβαίνει οικειοθελώς στην αιτούμενη καταχώριση με την περίπτωση που αυτός, αρνούμενος να προβεί στην οικεία καταχώριση, καταδικάζεται σε επιχείρησή της. Ο νομοθέτης, με το νομοτεχνικό μέσο του πλάσματος, αποκαθιστά την διαταραχή, που προκύπτει λόγω της αρνήσεως του τηρούντος δημόσια βιβλία να καταχωρίσει κατά νόμον καταχωρητέες πράξεις και αποφάσεις, συνάπτοντας στην απόφαση, η οποία καταδικάζει

Σ



τον τηρούντα δημόσια βιβλία να επιχειρήσει την εγγραφή, τις έννομες συνέπειες που θα επέφερε η καταχώριση, αν είχε επιχειρηθεί οικειοθελώς από αυτόν. Ως εκ τούτου, αντικείμενο της δίκης, η οποία ανοίγει με την αίτηση του ενδιαφερομένου να διαταχθεί ο τηρών δημόσια βιβλία να προβεί στην οικεία καταχώριση, επί αρνήσεως αυτού, είναι η διάγνωση του συννόμου ή μη της αρνήσεως κατά τον χρόνο, κατά τον οποίον αυτή εκδηλώθηκε, και συγκεκριμένα κατά τον χρόνο που υποβλήθηκε σ' αυτόν η σχετική αίτηση, ο οποίος είναι και ο κρίσιμος χρόνος και όχι ο χρόνος της εκδόσεως της αποφάσεως του δικαστηρίου (βλ. ΑΠ 155/2017, ΤΝΠ Νόμος· ΕφΑθ 211/2016, ΤΝΠ Νόμος· ΜΠρΘεσ 4329/2020, ΤΝΠ Νόμος). Εξάλλου, δεν απαιτείται η επίδοση αντιγράφου της αίτησης του άρθρου 791 ΚΠολΔ στον αρμόδιο Εισαγγελέα, εκτός αν αυτό διαταχθεί ειδικά από το δικαστή κατά το άρθρο 748 § 2 ΚΠολΔ, ούτε στρέφεται κατά του τηρούντος τα βιβλία, μπορεί όμως ο τελευταίος να κλητευθεί με πρωτοβουλία του δικαστή, κατ' άρθρο 748 § 3 ΚΠολΔ [βλ. ΜΠρΘεσ 4329/2020, ΤΝΠ Νόμος· Λεοντής Ν., Εκούσια Δικαιοδοσία (2018) σ. 193· Απαλαγάκη Χ., Κώδικας Πολιτικής Δικονομίας, Ερμηνεία Κατ' άρθρο (2011) άρθρ. 791, αριθ. 6· Μακρή Δ., Εκούσια Δικαιοδοσία (2012) σ. 181]. Στην αίτηση πρέπει να αναφέρονται οι νόμιμες προϋποθέσεις για τη μεταγραφή της πράξης, η άρνηση του υποθηκοφύλακα, το έννομο συμφέρον του αιτούντος, αν αυτό δεν είναι αυτονόητο, καθώς και το αίτημα να προβεί ο εν λόγω υπάλληλος στην καταχώριση (βλ. ΜΠρΘεσ 4329/2020, ΤΝΠ Νόμος· Μ. Μαργαρίτη-Α. Μαργαρίτη, Ερμηνεία

Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, Τόμος II (2012) άρθρ. 791, αριθ. 10· Λεοντής Ν., Εκούσια Δικαιοδοσία (2018) σ. 194). Περαιτέρω, σύμφωνα με το άρθρο 83 παρ. 1 του ν. 4495/2017, σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή περιλαμβανομένης και της δωρεάς αιτία θανάτου, που συντάσσεται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο ή και σε ακίνητο χωρίς κτίσμα, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού. Η ως άνω υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και η βεβαίωση του μηχανικού απαιτείται και για την μεταγραφή τελεσίδικης δικαστικής απόφασης επί αναγνωριστικής αγωγής της κυριότητας του ακινήτου και για τη μεταγραφή των πρακτικών δικαστικού ή εξωδικαστικού συμβιβασμού με τα οποία αναγνωρίζεται η κυριότητα επί του ακινήτου. Σύμφωνα δε με την Αιτιολογική Έκθεση, με το ανωτέρω άρθρο ορίζεται ως υποχρεωτική η υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και η χορήγηση βεβαίωσης από τον αρμόδιο μηχανικό που αφορά την νομιμότητα κτιρίου ή οικοπέδου που μεταβιβάζεται ή επί του οποίου συστήνονται εμπράγματα δικαιοπραξίες και εξυπακούεται ότι στις ενοχικές δικαιοπραξίες (μμισθώσεις, επί παραδείγματι), ή στις αποδοχές κληρονομίας τέτοια υποχρέωση δεν υφίσταται, καθώς δεν αφορούν σε σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων.

Στην προκειμένη περίπτωση με την υπό κρίση αίτησή τους οι αιτούντες ισχυρίζονται ότι η άμισθη Υποθηκοφύλακας παράνομα αρνήθηκε την μεταγραφή στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου της με αριθμό

Πράξης Δήλωσης Αποδοχής Κληρονομιάς της
συμβολαιογράφου και
ζητούν την άρση της εκκρεμότητας που δημιουργήθηκε από την
άρνηση αυτή καθώς επίσης να διαταχθεί η μεταγραφή της ως
άνω πράξης στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου

Με το παραπάνω περιεχόμενο και αίτημά της η υπό
κρίση αίτηση αρμόδια εισάγεται ενώπιον του παρόντος
Δικαστηρίου (άρθρα 739, 740 παρ. 1 και 791 παρ. 2 ΚΠολΔ),
για να συζητηθεί κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας
(άρθρα 741επ. ΚΠολΔ) και είναι νόμιμη. Στηρίζεται στις
διατάξεις που μνημονεύονται παραπάνω στο νομικό μέρος της
απόφασης, καθώς και σε εκείνη του άρθρου 791 ΚΠολΔ.
Πρέπει, επομένως, να εξεταστεί περαιτέρω ως προς τη
βασिमότητά της και από ουσιαστική άποψη.

Από την εκτίμηση του συνόλου των εγγράφων, τα οποία
νόμιμα προσκομίζονται από τους αιτούντες, αποδείχτηκαν τα
ακόλουθα πραγματικά γεγονότα: ο του
απεβίωσε την (σχ. η υπ' αρ.
ληξιαρχική πράξη θανάτου του Ληξιαρχείου
(σχ. η υπ' αρ.). Με την υπ' αρ.
πράξη δήλωσης αποδοχής κληρονομιάς της συμβολαιογράφου
Θεσσαλονίκης οι αιτούντες ως
κληρονόμοι του αποδέχθηκαν, σύμφωνα με τα άρθρα 1193 και
1198 του ΑΚ, την κληρονομιά που τους κατέλιπε με την από
ιδιόγραφη διαθήκη του (η οποία δημοσιεύθηκε
νόμιμα με το υπ' αρ. πρακτικό δημοσίευσης

του Ειρηνοδικείου) ο ως άνω αποβιώσας.
Μεταξύ των λοιπών περιουσιακών του στοιχείων, ο θανών
κατέλιπε στον εγγονό του,
κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, με το βάρος της
ισόβιας οίκησης υπέρ της συζύγου του αποβιώσαντος,
μία ισόγεια υπερυψωμένη κατοικία, εντός οικοπέδου
επί της οδού

Η ανωτέρω κατοικία
αποτελείται από ισόγειο εμβαδού ενενήντα ενός τετραγωνικών
μέτρων και δέκα επτά εκατοστών του τετραγωνικού μέτρου
(91,17 τ.μ.), από υπόγειο (με χρήση «αποθήκη») εμβαδού δέκα
επτά τετραγωνικών μέτρων και σαράντα δύο εκατοστών (17,42
τ.μ.) και από ισόγειους βοηθητικούς χώρους (λουτρό, χώρος
πλυντηρίου και WC) που αποτελούν στατικά ένα ενιαίο κτίριο
που εξυπηρετεί την προαναφερόμενη κατοικία (χωρίς
λειτουργική επικοινωνία με αυτή) εμβαδού είκοσι δύο
τετραγωνικών μέτρων και πενήντα τριών εκατοστών του
τετραγωνικού μέτρου (22,53 τ.μ.). Περαιτέρω, αποτελείται από
τρεις ισόγειες αποθήκες εμβαδού α) της πρώτης σαράντα οκτώ
τετραγωνικών μέτρων και εβδομήντα εκατοστών του
τετραγωνικού μέτρου (48,70 τ.μ.), [τμήμα της οποίας εμβαδού
27,89 τ.μ. παραβιάζει την ελάχιστη επιτρεπόμενη απόσταση Δ
από το όριο του οικοπέδου, ενώ το υπόλοιπο τμήμα (20,81 τ.μ.)
δεν την παραβιάζει], β) της δεύτερης εμβαδού πενήντα δύο
τετραγωνικών μέτρων και οκτώ εκατοστών του τετραγωνικού
μέτρου (52,08 τ.μ.) και γ) της τρίτης εμβαδού πέντε
τετραγωνικών μέτρων και τριάντα τεσσάρων εκατοστών του

Σ

τετραγωνικού μέτρου (5,34 τ.μ.). Σε συνέχεια των ανωτέρω, αποδείχτηκε ότι οι αιτούντες υπέβαλαν την από αίτησή τους με αντικείμενο την μεταγραφή της ανωτέρω πράξης. Ωστόσο, η αίτησή τους αυτή απορρίφθηκε από την Υποθηκοφύλακα, η οποία με την από πράξη απόρριψης αίτησης και άρνησης μεταγραφής στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου επικαλέστηκε προς αιτιολόγηση της άρνησής της αυτής ότι: (α) δεν αναγράφεται στην υπ' αρ. Πράξη Δήλωσης Αποδοχής Κληρονομίας ότι η δήλωση ένταξης στο ν. 4495/2017 εκδόθηκε κατόπιν κίνησης της διαδικασίας νομιμοποίησης αυθαιρέτων κτισμάτων από τους κληρονόμους, οι οποίοι υποχρεούνται σε καταβολή του προστίμου κατά την υπ' αρ. 633/1997 γνωμοδότηση του ΝΣΚ και (β) δεν επισυνάπτεται στην ως άνω υπό μεταγραφή πράξη η δήλωση ένταξης στο ν. 4495/2017 και η βεβαίωση του μηχανικού. Ωστόσο, η άρνηση της Υποθηκοφύλακα προς μεταγραφή της με αριθμό Πράξης - Δήλωσης Αποδοχής Κληρονομίας κατά το μέρος της που εδράζεται στις κατά τα ανωτέρω συνοπτικά εκτιθέμενες υπό τα στοιχεία (α) και (β) αιτιάσεις της είναι νομικά αβάσιμη, καθώς σύμφωνα με όσα αναπτύχθηκαν στη μείζονα σκέψη, η υποχρέωση τήρησης των διατυπώσεων του άρθρου 83 του ν. 4495/2017 για τη μεταγραφή μίας πράξης, αφορά κάθε δικαιοπραξία εν ζωή περιλαμβανομένης και της δωρεάς αιτία θανάτου, που έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος και δεν αφορά την πράξη αποδοχής κληρονομίας κατά ρητή αναφορά στην

Αιτιολογική Έκθεση του εφαρμοστέου νομοθετήματος. Επομένως, συνάγεται ότι δεν υπήρξε υποχρέωση επισύναψης στην ανωτέρω πράξη, για τη μεταγραφή αυτής, της δήλωσης του ιδιοκτήτη και της βεβαίωσης του μηχανικού κατά το ν. 4495/2017, ενώ η επικαλούμενη από την Υποθηκοφύλακα γνωμοδότηση του ΝΣΚ με αρ. 633/1997, δεν αναφέρεται μεν στο ανωτέρω νομοθέτημα αλλά στον προγενέστερο ν. 1337/1983, αναγνωρίζει δε μόνον ότι οι κληρονόμοι, ως καθολικοί διάδοχοι του διαθέτη, είναι υπόχρεοι για την καταβολή των προστίμων της παραγράφου 2 του άρθρου 17 του νόμου 1337/1983 μέχρι την κατεδάφιση ή την τυχόν νομιμοποίηση του αυθαιρέτου. Συνεπώς, πρέπει να γίνει δεκτή η κρινόμενη αίτηση ως κατ' ουσία βάσιμη και να διαταχθεί η αρμόδια Υποθηκοφύλακας να εγγράψει την παραπάνω αναφερόμενη πράξη. Πρέπει να σημειωθεί ότι, σύμφωνα με το άρθρο 791 παρ. 4 ΚΠολΔ, η εγγραφή που θα ενεργηθεί συνέπεια της αποφάσεως αυτής θεωρείται ότι έγινε από τότε που υποβλήθηκε η σχετική αίτηση στο παραπάνω αναφερόμενο Υποθηκοφυλακείο.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

ΔΙΚΑΖΕΙ με παρούσα την αιτούσα.

ΔΕΧΕΤΑΙ την αίτηση.

ΔΙΑΤΑΣΣΕΙ την Υποθηκοφύλακα

να



προβεί στην μεταγραφή της με αριθμό Πράξης
Δήλωσης Αποδοχής Κληρονομίας.

ΚΡΙΘΗΚΕ και αποφασίσθηκε στη Θεσσαλονίκη στις
07.02.2022.

Η ΔΙΚΑΣΤΗΣ



Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ



ΔΗΜΟΣΙΕΥΘΗΚΕ σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση στο
ακροατήριό του, στη Θεσσαλονίκη, στις **9/2/2022**.

Η ΔΙΚΑΣΤΗΣ



Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

