

Στη Θεσσαλονίκη την 15 Μαΐου 1996

Αριθ. Πρωτ. 1082 Βαθμός Προτεραιότητας

Αρ. Γνωσθ. 5/96

Ταχ. Δ/ση : Δικαστικό Μέγαρο

Ταχ. Κωδ. : 541 22

Πληροφορίες :

Τηλέφωνο :

Fax : (031) 520.183

ΠΡΟΣ: Τον Συμβολαιογράφο Θεσσαλονίκης

κ. Ευάγγελο Σαρή

(Διά του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου

Εφετείου Θεσσαλονίκης)

ΚΟΙΝ.:

Θεσσαλονίκη

ΘΕΜΑ:

ΣΧΕΤ.:

Σε απάντηση σχετικών ερωτημάτων που διατυπώνετε στο αρ. 19-2-1996 έγγραφό σας, που προκλήθηκε έπειτα από την άρνηση του κ. Υποθηκοφύλακα Θεσσαλονίκης να προβεί στην μεταγραφή των υπ' αριθμ. 15446/29-9-1993 και 15447/29-9-1993 πράξεών σας, από τις οποίες η πρώτη (υπ' αριθμ. 15446/1993) είναι έκδοση αποδοχής κληρονομίας με αντικείμενο ποσοστό οικοπέδου, άλλοτε αγροτεμαχίου, που προέκυψε από την κατ' άρθρο 12 Ν. 1337/1983 υπ' αριθμ. 2/1991 πράξη εφαρμογής του Νέου Φυμοτοικού Σχεδίου Δήμου Σίνδου Θεσσαλονίκης της Διεύθυνσης Πολεοδομίας της Νομαρχίας Θεσσαλονίκης, η οποία εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 2/ΔΠ/ΤΤΑ/62543/26-8-1991 απόφαση του Νομάρχου Θεσσαλονίκης, μεταγράφηκε στον τόμο 1663 και αριθμό 80 των βιβλίων μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης και καταχωρήθηκε στη μερίδα του κληρονομούμενου ώστε να συνιστά και τίτλο κτήσης τούτου και η δεύτερη (υπ' αριθμ. 15447/1993) είναι σύμβολαιο πώλησης οικοπέδου, ποσοστό του οποίου συνιστά ποσοστό αντικείμενο της παραπάνω αποδοχής κληρονομίας και στο οποίο οι πωλητές επικαλούνται ως τίτλο κτήσης τους την προαναφερθείσα υπ' αριθμ. 2/1991 νόμιμα μεταγεγραμμένη και καταχωρημένη στις μερίδες των πωλητών πράξη εφαρμογής της Διεύθυνσης Πολεοδομίας της Νομαρχίας Θεσσαλονίκης, και τα οποία (ερωτήματα), δεδομένου ότι ο κ. Υποθηκοφύλακας Θεσσαλονίκης αιτιολογεί ότι

ρνησή του προβάλλοντας τον ισχυρισμό ότι η παραπάνω πράξη εν αποτελεί τον κατά το άρθρο 9 περιπτ. ε' Β.Δ. 533/1963 τίτλο κτήσης, συνιστανται α) στο εάν ο κ. Υποθηκοφύλακας δικαιούται να υπεισέλθει στην έρευνα του κύρους του τίτλου κτήσης κυριότητας των υπό μεταγραφή πράξεων και β) στο εάν κ. Υποθηκοφύλακας, καίτοι μετέγραψε την παραπάνω πράξη εφαρμογής στις επιμέρους μερίδες των δι' αυτής αναγνωρισθέντων ιδιοκτητητών ακινήτων, δικαιούται να αρνηθεί την μεταγραφών παραπάνω συμβολαιογραφικών πράξεων στις οποίες τίτλος κτήσης των δικαιοπαρόχων είναι η εν λόγω πράξη εφαρμογής, τας γνωρίζουμε ότι η γνώμη μας είναι η εξής:

α) Σύμφωνα με το άρθρο 12 παρ.7 Ν. 1337/1983 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 4 Ν. 1772/1988 "α.-Η πράξη εφαρμογής κυρώνεται με απόφαση του νομάρχη, αποτελεί ταυτόχρονα και πράξη βεβαίωσης για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων εισφοράς σε γη, όπως και κάθε μεταβολής που επέρχεται στα ακίνητα σύμφωνα με την παράγραφο 3, όπως αυτή συμπληρώθηκε με την παρ. 5α του Ν. 1512/1985 και μεταγράφεται στο οικείο υποθηκοφυλακείο.....Με τη μεταγραφή επέρχονται όλες οι αναφερόμενες στην πράξη εφαρμογής μεταβολές στις ιδιοκτησίες, εκτός από αυτές που οφείλεται αποζημίωση και για τη συντέλεση των οποίων πρέπει να ολοκληρωθούν οι διαδικασίες του ν. δ/τος από 17-7-1923 και του ν. δ/τος 797/1971. β.-Αμέσως μετά την κύρωση και μεταγραφή των πράξεων εφαρμογής ο οικείος Ο.Τ.Α., το Δημόσιο ή τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, καθώς και κάθε ενδιαφερόμενος, μπορούν να καταλάβουν τα νέα ακίνητα που διαμορφώθηκαν με την πράξη εφαρμογής και περιέρχονται σ' αυτούς με την προϋπόθεση ότι έχουν καταβληθεί οι αποζημιώσεις της προηγούμενης περίπτωσης.....γ.-Η μεταβολή ακινήτων σύμφωνα με την παρ. 3 και την πράξη εφαρμογής συνεπάγεται την άμεση απόσβεση κάθε εμπραγμάτου δικαιώματος τρίτου και που υφίσταται στα μεταβαλλόμενα ακίνητα. Στην περίπτωση



αυτήν, ως προς την τύχη των παραπάνω δικαιωμάτων, εφαρμόζεται αναλογικά το άρθρο 49 παρ.2 έως και 7 του Ν. 947/1979.
Εξάλλου, σύμφωνα με το άρθρο 49 Ν. 947/1979 "Ι.- Η παράχωρησις των νέων ακινήτων, ως ταύτα διαμορφούνται διά του υπό του άρθρου 44 παρ.3 προβλεπομένου πολεοδομικού σχεδίου, προς τους κατά τας διατάξεις του προηγούμενου άρθρου καθοριζομένους δικαιούχους, ενεργείται διά πράξεως της επιτροπής του άρθρου 45 κυρουμένης δι' αποφάσεως του οικείου νομάρχου. Επί τη βάσει της κυρωθείσης ταύτης πράξεως, ο νομάρχης εκδίδει δι' εκάστην ιδιοκτησίαν παραχωρητήριον. Το ούτως εκδοθέν και παρ' αὐτὸν παραχωρητήριον αποτελεί τίτλον ιδιοκτησίας ἐπὶ τοῦ ἡθῶν ἄνω νέων ακινήτων, μεταγράφεται δε κατ' αἴτησιν πάντος κέχοντος ἐννόμου συμφέροντος ἢ καὶ αὐτεπάγγελτως ὑπὸ τῆς ἀρχῆς. 2.- Ἀπό τῆς μεταγραφῆς τοῦ παραχωρητηρίου, οἱ προσδόντες παράχωρησις τοῦ νέου ακινήτου ἀπόλλυσιν πᾶν δικαίωμα ἐπὶ τοῦ ἡθῶν εἰσφερομένων εἰς τὸν ἀνάδοσμον ακινήτων του καὶ αποκτᾶ πρῶτοτύπως κυριότητα ἐπὶ τοῦ εἰς αὐτὸν παρὰ χωροῦμένου, δικαιούμενος νὰ ἐπιληφθῆσθε τῆς ἐπινομῆς του. 3.- Ἐὰν τὸ εἰσφερόμενον ακίνητον διενδικηθῆσθε ἐπὶ τοῦ τρίτου, ἀπὸ τῆς μεταγραφῆς τοῦ παραχωρητηρίου ἀντικείμενον τῆς δικῆς καθίσταται τὸ νέον ακίνητον. 4.- Πράγματι ἡ ἀδουλεῖαι ὑφίσταται μετὰ τὸ ἀκινήτων ἐκ τῶν ποσῶν τοῦ ἐνοτοῦλάχιστον περιλαμβάνεται εἰς τὸν ἀνάδοσμον ἀποσβέννυται. 5.- Πρὸς ἀπὸ τῆς ἀδουλεῖαι ἐπὶ τοῦ εἰσφερομένου ακινήτου μνημονεύονται εἰς τὸ παραχωρητήριο, ἀντικείμενον δε τούτων ἀπὸ τῆς μεταγραφῆς τοῦ παραχωρητηρίου καθίσταται τὸ νέον ακίνητον. 6.- Ἐπιδοθήκη ἢ προσημεσίως ἐπὶ τοῦ εἰσφερομένου ακινήτου μνημονεύεται εἰς τὸ παραχωρητήριο, ἀπὸ τῆς μεταγραφῆς τοῦ ποσῶν ἀντικείμενον τῆς ἐπιδοθήκης ἢ προσημεσίως καθίσταται τὸ νέον ακίνητον. 7.- Συντηρητικὴ ἢ ἀνάγκαστικὴ κατάσχεσις ἐπὶ τοῦ εἰσφερομένου ακινήτου μνημονεύεται εἰς τὸ παραχωρητήριο ἀπὸ τῆς μεταγραφῆς τούτου αὐτὴ ἔχει ὡς ἀντικείμενον τὸ παραχωρηθέν νέον

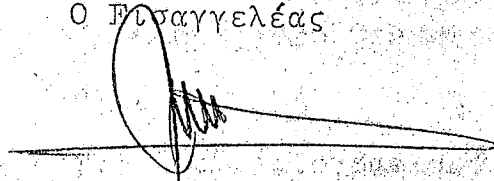
ακίνητου.....". Από τις διατάξεις αυτές, σε συνδυασμό και με
τις διατάξεις των παραγράφων 5 και 6 του άρθρου 12 του Ν. 1337/
1983 όπως αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 6 παρ. 4 Ν. 2242/1994,
που αφορούν την ακολουθούμενη διαδικασία σύστασης της πράξης
εφαρμογής, συνάγεται ότι η πράξη εφαρμογής συνιστά τίτλο κτήσεως,
κατά το άρθρο 9 περιπτ. ε' Β.Δ. 533/1963. Περαιτέρω, από τις
διατάξεις του άρθρου 1 του Ν. 14/1856 περί μεταγραφής, του Ν. 31-10/29-11-1856 περί εκτελέσεως του νόμου (τύπου)
Β.Δ. της 31-10/29-11-1856 περί εκτελέσεως του νόμου (τύπου)
όσο και από τις διατάξεις των άρθρων 1033 και 1198 του Ασπι-
κού Κώδικα προκύπτει ότι μόνη η μεταγραφή, η οποία αν δεν είναι
δικαιοπραξία αλλά πράξη της δημόσιας αρχής πραγματοποιούσα την
αρχή της δημοσιότητας, δεν δημιουργεί δικαίωμα ούτε επι-
φέρει μεταβίβαση της κυριότητας ή άλλου εμπράγματου δικαιώ-
ματος επί ακινήτου, αλλά συνιστά μία από τις προϋποθέσεις
της μεταβίβασης αυτής με σκοπό την εξασφάλιση της δυνατό-
τητας της γνώσης της ύπαρξης και του περιεχομένου αυτής από
κάθε ενδιαφερόμενο (Α.Π. 888/1977 ΝοΒ 26.703). Σύμφωνα λοιπόν
με τα παραπάνω, η μεταγραφή δεν αποτελεί πιστοποίηση της κύ-
ριότητας της μεταγραφόμενης πράξης και, κατά συνέπεια, ο αρμό-
διος για τη μεταγραφή Υποθηκοφύλακας δεν δικαιούται να υπεισέλ-
θει στην έρευνα του κύρους του τίτλου κτήσεως κυριότητας των
υπό μεταγραφή συμβολαιογραφικών πράξεων. Κατ' επέκταση των
επιμέτρων και εφόσον, σύμφωνα με τα παραπάνω, ο Υποθηκοφύλακας δεν δικαιούται να υπεισέλ-
θει στην έρευνα του κύρους του τίτλου κτήσεως κυριότητας των
υπό μεταγραφή συμβολαιογραφικών πράξεων, είναι αυτονόητο ότι
ο αρμόδιος για τη μεταγραφή Υποθηκοφύλακας δεν δικαιούται να
αρνηθεί την μεταγραφή των πιο πάνω συμβολαιογραφικών πράξεων
στις οποίες ο τίτλος κτήσεως των δικαιωμάτων είναι η προανα-
φερόμενη πράξη εφαρμογής, η οποία έχει ήδη μεταγραφεί στις συ-
μμετρικές μεταγραφές.

6

6

επιμέρους μερίδες των δι' αυτής αναγνωρισθέντων ιδιοκτητών
ακινήτων.-

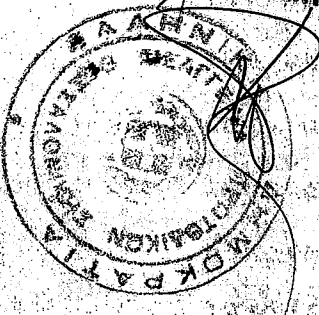
Ο Πρωταγγελέας



Παναγιώτης Ιωαννίδης

Αντεισαγγελέας Πρωτοδικών

ΠΙΣΤΟ
ΠΙΣΤΟ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
ΥΠΗΡΕΣΙΑΚΟ
15-5-96
ΦΡΑΝΜΑΤΕΛΣ



ΑΔΑ