4.0η Έκδοση
19/02/2025

Εγχειρίδιο
Ενιαίων Κανόνων Νομικού Ελέγχου

Κτηματολόγιο

ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Το παρόν Εγχειρίδιο Νομικού Ελέγχου συντίθεται από κεφάλαια που αφορούν κατά περιεχόμενο τις εγγραπτέες πράξεις, όπως αναφέρονται.

Σηματοδοτεί την σταθερή και εντατική προσπάθεια του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο» διά της Διεύθυνσης Νομικού Έργου Λειτουργούντος Κτηματολογίου, για την καθιέρωση και εφαρμογή ενιαίων, κοινών κανόνων ερμηνείας και εφαρμογής της νομοθεσίας για το Εθνικό Κτηματολόγιο και των διαδικασιών τήρησης και ενημέρωσης των κτηματολογικών βιβλίων, που είναι αναγκαία προϋπόθεση για την αποτελεσματική λειτουργία των Περιφερειακών Υπηρεσιών του Κτηματολογίου, Κτηματολογικών Γραφείων και Υποκαταστημάτων. Στην προσπάθεια αυτή εξίσου σημαντική είναι η συμβολή της Ομάδας Νομικού Ελέγχου, με τη συμμετοχή εκπροσώπων των Συμβολαιογραφικών Συλλόγων, του Δικηγορικού Συλλόγου Αθηνών καθώς και προσωπικού Κτηματολογικών Γραφείων, που η εμπειρία τους αναδεικνύει ζητήματα και μας τροφοδοτεί με υλικό και γόνιμο προβληματισμό. Για την καταγραφή των θεμάτων και την περαιτέρω επεξεργασία τους, είναι ιδιαίτερα χρήσιμη η εμπειρία της Διεύθυνσης Νομικού Έργου Λειτουργούντος Κτηματολογίου και των Δικηγόρων της από την καθημερινή επαφή και συνεργασία τους, τόσο με τους συναλλασσόμενους επαγγελματίες και πολίτες, όσο και με τις υπηρεσίες των Κτηματολογικών Γραφείων και των Υποκαταστημάτων.

Από την πλευρά μου, θερμές ευχαριστίες σε όλους, εκπροσώπους επιστημονικών συλλόγων και συνεργάτες μου, για τη συνεργασία μας.

Το Εγχειρίδιο θα εμπλουτίζεται και θα επικαιροποιείται περιοδικά, με νέα θέματα νομικού ενδιαφέροντος, που ανακύπτουν κατά τις συναλλαγές, καθώς και με τυχόν τροποποιήσεις της νομοθεσίας.

Ρένα Κουκούτση
Δικηγόρος
Προϊσταμένη Διεύθυνσης
Νομικού Έργου Λειτουργούντος Κτηματολογίου
Ελληνικό Κτηματολόγιο ΝΠΔΔ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΚΔΟΣΕΩΝ

ΕΚΔΟΣΗ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ
1	20/5/2024	Πρώτη έκδοση
2	17/7/2024	Προσθήκη περιπτωσιολογίας
3.0	11/12/2024	• Προσθήκη εγγραπτέας πράξης Σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας, • μορφοποίηση κειμένου, • τμηματικές προσθήκες
4.0	19/2/2025	• Προσθήκη ανταλλαγής, Εγγραφή προσημείωσης υποθήκης (δυνάμει διαταγής πληρωμής) • Αναδιάταξη κεφαλαίων

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1. Αγοραπωλησία (με συμβολαιογραφικό έγγραφο) 6
1.1. Συνυποβαλλόμενα: 6
1.2. Διαδικασία Νομικού Ελέγχου – Γενικές Οδηγίες: 7
1.3. Έλεγχος προσαρτωμένων εγγράφων: 13
1.3.1. Γενική Νομοθεσία: 14
1.3.2. Ειδικότερες Περιπτώσεις: 22
1.3.2.1. Πράξη Εφαρμογής:..... 22
1.3.2.2. Δασική Νομοθεσία:..... 24
1.4. Φύλλο ελέγχου προσαρτωμένων εγγραφών..... 27
2. Γονική παροχή..... 30
2.1. Συνυποβαλλόμενα: 30
2.2. Διαδικασία Νομικού Ελέγχου – Γενικές Οδηγίες: 31
2.3. Έλεγχος προσαρτωμένων εγγράφων: 36
2.3.1. Γενική Νομοθεσία: 37
2.3.2. Ειδικότερες Περιπτώσεις: 43
2.3.2.1. Πράξη Εφαρμογής:..... 43
2.3.2.2. Δασική Νομοθεσία:..... 45
2.4. Φύλλο ελέγχου προσαρτωμένων εγγραφών..... 48
3. Δωρεά εν ζωή 51
3.1. Συνυποβαλλόμενα: 51
3.2. Διαδικασία Νομικού Ελέγχου – Γενικές Οδηγίες: 52
3.3. Έλεγχος προσαρτωμένων εγγράφων: 57
3.3.1. 3.1. Γενική Νομοθεσία: 58
3.3.2. Ειδικότερες Περιπτώσεις: 64
3.3.2.1. Πράξη Εφαρμογής:..... 64
3.3.2.2. Δασική Νομοθεσία:..... 66
3.4. Φύλλο ελέγχου προσαρτωμένων εγγραφών..... 69
4. Αποδοχή κληρονομίας με συμβολαιογραφικό έγγραφο 72
4.1. Συνυποβαλλόμενα: 72
4.2. Διαδικασία Νομικού Ελέγχου – Γενικές Οδηγίες: 73
4.3. Έλεγχος προσαρτωμένων εγγράφων: 79
4.3.1. Γενική Νομοθεσία: 79
4.4. Φύλλο ελέγχου προσαρτωμένων εγγραφών..... 80
5. Σύσταση Οριζοντίου Ιδιοκτησίας (με συμβολαιογραφικό έγγραφο)... 82
5.1. Συνυποβαλλόμενα: 82

5.2. Διαδικασία Νομικού Ελέγχου – Γενικές Οδηγίες: 83
5.3. Έλεγχος προσαρτωμένων εγγράφων: 89
5.3.1. Γενική Νομοθεσία: 90
5.3.2. Ειδικότερες Περιπτώσεις: 94
5.3.2.1. Πράξη Εφαρμογής:..... 94
5.3.2.2. Δασική Νομοθεσία:..... 95
5.4. Φύλλο ελέγχου προσαρτωμένων εγγραφών..... 96
6. Ανταλλαγή 98
6.1. Συνυποβαλλόμενα: 98
6.2. Διαδικασία Νομικού Ελέγχου – Γενικές Οδηγίες: 99
6.3. Έλεγχος προσαρτωμένων εγγράφων: 104
6.3.1. Γενική Νομοθεσία: 105
6.3.2. Ειδικότερες Περιπτώσεις: 111
6.3.2.1. Πράξη Εφαρμογής:..... 111
6.3.2.2. Δασική Νομοθεσία:..... 113
6.4. Φύλλο ελέγχου προσαρτωμένων εγγραφών..... 117
7. Εγγραφή προσημείωσης υποθήκης (δυνάμει διαταγής πληρωμής) 119
7.1. Συνυποβαλλόμενα: 119
7.2. Διαδικασία Νομικού Ελέγχου – Γενικές Οδηγίες: 120
7.3. Έλεγχος της συνδρομής των νόμιμων προϋποθέσεων για την εγγραφή της προσημείωσης υποθήκης δυνάμει διαταγής πληρωμής:..... 124
7.4. Φύλλο ελέγχου προσαρτωμένων εγγράφων:..... 125
8. Τροπή προσημείωσης σε υποθήκη (δυνάμει διαταγής πληρωμής) 128
8.1. Συνυποβαλλόμενα: 128
8.2. Διαδικασία Νομικού Ελέγχου – Γενικές Οδηγίες: 129
8.3. Έλεγχος συνδρομής των νόμιμων προϋποθέσεων τροπής προσημείωσης σε υποθήκη: 133
8.4. Φύλλο ελέγχου προσαρτωμένων εγγραφών..... 135
9. Εγγραφή υποθήκης (δυνάμει διαταγής πληρωμής)..... 138
9.1. Συνυποβαλλόμενα: 138
9.2. Διαδικασία Νομικού Ελέγχου – Γενικές Οδηγίες: 139
9.3. Έλεγχος της συνδρομής των νόμιμων προϋποθέσεων για την εγγραφή της υποθήκης δυνάμει διαταγής πληρωμής: 144
9.4. Φύλλο ελέγχου προσαρτωμένων εγγράφων..... 145

1. Αγοραπωλησία (με συμβολαιογραφικό έγγραφο)

Άρθρο 16 παρ.1 ν.2664/1998

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 τόπον,

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 εγγραφής 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 επί ποινή απολύτου ακυρότητας,

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.»

1.1. Συνυποβαλλόμενα:

Στο Κτηματολογικό Γραφείο προσκομίζεται ή αναρτάται ψηφιακά:

- αίτηση καταχώρησης εγγραπτέας πράξης
- περίληψη καταχώρησης εγγραπτέας πράξης
- συμβολαιογραφικό έγγραφο
- απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος
- εάν έχει παρέλθει έτος από την ημερομηνία υπογραφής του συμβολαίου προσκομίζεται έντυπο επανεκτίμησης από την εφορία

- εάν στο συμβόλαιο προσαρτάται τοπογραφικό διάγραμμα που έχει ημερομηνία σύνταξης: από τις 16.07.2018 και μετά, προσκομίζεται απλό αντίγραφο του αποδεικτικού ηλεκτρονικού διαγράμματος - ΚΗΔ (σύμφωνα με άρθρο 40 παρ.1 και 2 ν. 4409/2016). Εάν προσαρτάται τοπογραφικό διάγραμμα που συντάχθηκε πριν την 16η.07.2018 (π.χ. Μάιος 2018), τότε προσκομίζεται στο ΚΓ απλό αντίγραφο του προσαρτώμενου στο συμβόλαιο τοπογραφικού διαγράμματος.

1.2. Διαδικασία Νομικού Ελέγχου – Γενικές Οδηγίες:

Ο νομικός έλεγχος διενεργείται κατ'αρχάς δια της αντιπαραβολής του συμβολαιογραφικού εγγράφου με την κτηματολογική βάση. Σε περίπτωση που από την κτηματολογική βάση προκύψει ότι εκκρεμεί προηγούμενη πράξη, θα πρέπει να ολοκληρωθεί ο έλεγχος της πράξης αυτής και στη συνέχεια να τύχει επεξεργασίας η παρούσα. Επίσης σε περίπτωση που το μεταβιβαζόμενο ακίνητο είναι διηρημένη ιδιοκτησία, συστήνεται και ο έλεγχος του γεωτεμαχίου, προκειμένου να διασφαλιστεί ότι δεν εκκρεμεί προηγούμενη πράξη που είτε επηρεάζει χωρικά το ακίνητο (π.χ. αίτηση 19 παρ.2 ή άλλη πράξη της διοίκησης που επιφέρει χωρική μεταβολή, κλπ), είτε επηρεάζει την οικοδομή (π.χ. τροποποίηση σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας), είτε να διερευνηθεί η ύπαρξη βάρους, που απαγορεύει τη μεταβίβαση.

Περαιτέρω κατά την επεξεργασία του συμβολαιογραφικού εγγράφου αντιπαραβάλλονται τα στοιχεία αυτού με την περίληψη και με τα λοιπά προσκομισθέντα έγγραφα κατά περίπτωση (λχ. απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος, ΚΗΔ).

Τέλος, επισημαίνεται ότι κάθε πράξη είναι μοναδική και συστήνεται πάντοτε να εξετάζεται προσεκτικά, λαμβάνοντας υπόψη τα ειδικότερα αναγραφόμενα σε αυτή. Απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή σε ζητήματα εφαρμογής διαχρονικού δικαίου, καθώς το παρόν συντάσσεται μετά την τροποποίηση που επέφεραν οι νόμοι 5073/2023 (Α' 204) και 5076/2023 (Α' 207).

<u>Στοιχεία συμβολαιογραφικού εγγράφου:</u>

Αντιπαραβολή στοιχείων τίτλου (αριθμός συμβολαίου, ημερομηνία σύνταξης και στοιχεία συντάξαντος Συμβολαιογράφου) μεταξύ αίτησης καταχώρισης εγγραπτέας πράξης, περίληψης καταχώρισης εγγραπτέας πράξης και συμβολαιογραφικού εγγράφου. Όλα τα στοιχεία πρέπει να ταυτίζονται.

Στοιχεία συμβαλλομένων προσώπων:

Καταρχήν ελέγχεται αν το φυσικό ή νομικό πρόσωπο, το οποίο προβαίνει στη διάθεση του δικαιώματος (= πωλητής) αναγράφεται και ως δικαιούχος του δικαιώματος που μεταβιβάζεται, στο κτηματολογικό φύλλο. Εφόσον γίνει η ανωτέρω επιβεβαίωση, στη συνέχεια ταυτοποιούνται λεπτομερώς και τα υπόλοιπα στοιχεία αυτού (λ.χ. ονοματεπώνυμο, πατρώνυμο, μητρώνυμο, ημερομηνία γέννησης, ΑΦΜ, ΔΟΥ, διεύθυνση κατοικίας και στοιχεία ταυτότητας κλπ // επωνυμία εταιρείας, διακριτικός τίτλος, έδρα, ΑΦΜ, ΔΟΥ κλπ). Απώτερος σκοπός είναι, από την αντιπαραβολή των στοιχείων, να επιτυγχάνεται η ταυτοποίηση του μεταβιβάζοντος φυσικού ή νομικού προσώπου και να μην δημιουργείται αμφιβολία ή σύγχυση ως προς την ταυτότητα του.

Σε περίπτωση εντοπισμού σφαλμάτων σε στοιχεία εγγεγραμμένου δικαιούχου, τότε εφαρμόζεται η από 29.03.2024 και με αρ. πρωτ. 2418964 Οδηγία της Γενικής Διευθύντριας του Ν.Π.Δ.Δ. Ελληνικό Κτηματολόγιο *«Αυτεπάγγελτη επεξεργασία σφαλμάτων σε στοιχεία εγγεγραμμένου δικαιούχου στις κτηματολογικές εγγραφές*» για την αυτεπάγγελτη διόρθωσή τους ως εξής:

«…..΄Υστερα από την καθιέρωση των ηλεκτρονικών συναλλαγών και ειδικότερα την υποχρεωτική εφαρμογή του μέτρου:

α) για τις εγγραπτέες πράξεις που συντάσσουν οι συμβολαιογράφοι και διακινούν οι ίδιοι, οι Δικηγόροι και φυσικά και νομικά πρόσωπα συμβολαιογραφικές πράξεις καθώς και εκείνες που συντάσσουν και διακινούν οι Δικηγόροι σε Κτηματολογικά Γραφεία και Υποκαταστήματα στην Περιφέρεια Αττικής (ΔΣ 273/13/28.2.2024, όπως τροποποιήθηκε με την υπ΄ αρ. 274/23/07.03.2024 όμοια απόφαση, Β΄1524, 1586),

β) για τις εγγραπτέες πράξεις που συντάσσουν και διακινούν κατά την κείμενη νομοθεσία οι Δικαστικοί Επιμελητές σε όλα τα Κτηματολογικά Γραφεία και τα Υποκαταστήματα της χώρας

(ΔΣ 275/2/11.03.2024, Β΄ 1660) και

γ) για το σύνολο των εργασιών έκδοσης και χορήγησης πιστοποιητικών από όλα τα συστήματα δημοσιότητας (ΔΣ 110/5/1.10.2020 Β΄ 4584, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει με όμοιες αποφάσεις, για τα βιβλία του ΣΜΥ & τα κτηματολογικά βιβλία) και λαμβάνοντας υπόψη την πρόβλεψη στην περίπτωση α) της παραγράφου 1 του άρθρου 18 του ν. 2664/1998 για την αυτεπάγγελτη διόρθωση από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου σφαλμάτων που αφορούν σε στοιχεία εγγεγραμμένου δικαιούχου, προς αποφυγή άσκοπου διοικητικού κόστους και εκσυγχρονισμού των διαδικασιών συναλλαγών, σε εναρμόνιση με το πλαίσιο των ήδη παρεχόμενων ηλεκτρονικών υπηρεσιών και την προοδευτική επέκτασή τους, στο εξής, σε όσες

περιπτώσεις κατά την εκτέλεση αιτούμενης συναλλαγής (ηλεκτρονικής ή διά ζώσης, όταν επιτρέπεται), διαπιστώνεται αναντιστοιχία μεταξύ των στοιχείων του προσώπου (όνομα, επώνυμο, αριθμός ταυτότητας κλπ) που αναγράφονται στην προς καταχώριση εγγραπτέα πράξη και σε εκείνα που περιέχονται στη βάση δεδομένων του Συστήματος Πληροφορικής του Εθνικού Κτηματολογίου (ΣΠΕΚ), η ταυτοποίηση και η περαιτέρω επικαιροποίηση και αντικατάσταση των στοιχείων συντελείται αυτεπάγγελτα, χωρίς να απαιτείται η προηγούμενη υποβολή αίτησης διόρθωσης σφάλματος από το συναλλασσόμενο.

Η υπηρεσία του Κτηματολογικού Γραφείου ή του Υποκαταστήματος, λαμβάνοντας υπόψη την υφιστάμενη κατάσταση των στοιχείων του προσώπου όπως αντλούνται μέσω της βάσης δεδομένων της ΓΓΠΣ που τελεί σε διασύνδεση με την εφαρμογή ταμείου της υπηρεσίας, δημιουργεί νέα εκδοχή του προσώπου, σύμφωνα με τα ίδια στοιχεία…...»

Η Οδηγία αυτή κοινοποιήθηκε:
α) στη Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων, β) στην Ολομέλεια Δικηγορικών Συλλόγων και γ) στην Ομοσπονδία Δικαστικών Επιμελητών με παράκληση για την ενημέρωση των μελών τους, ώστε εγκαίρως κατά το στάδιο συγκέντρωσης από αυτούς δικαιολογητικών για τη σύνταξη της εγγραπτέας πράξης να προβαίνουν σε κατάλληλες ενέργειες για την ταυτοποίηση του ενεχόμενου προσώπου.

Περιπτώσεις σφαλμάτων που δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της ανωτέρω Οδηγίας, αξιολογούνται από το Κτηματολογικό Γραφείο, ως προς τους πρόσφορους τρόπους εξωδικαστικής διόρθωσης κατά το ν.2664/1998, ανάλογα με την περίπτωση.

Για την παράσταση και την εκπροσώπηση προσώπων που δεν εμφανίζονται οι ίδιοι, αλλά παρίστανται δια πληρεξούσιου, προσώπων που είναι ανήλικα, νομικών προσώπων, προσώπων υπό δικαστική συμπαράσταση ισχύουν οι γενικές διατάξεις για τη νόμιμη εκπροσώπησή τους.

Αναφορικά με την περίπτωση, κατά την οποία, στην πράξη της αγοραπωλησίας, ο συμβαλλόμενος αγοραστής είναι ανήλικος πολίτης τρίτης χώρας κάτω ή άνω των 14 ετών, ο οποίος προβαίνει στην αγορά του ακινήτου με σκοπό την απόκτηση μόνιμης άδειας διαμονής "επενδυτή" σύμφωνα με το άρθρο 20Β του ν. 4251/2014 επισημαίνεται ότι δυνάμει της υπ’αριθμ. 22/2020 γνωμοδότησης του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους (Β’ Τακτική Ολομέλεια), η οποία έγινε αποδεκτή από τον Υπουργό Μετανάστευσης και

Ασύλου (υπ'αριθμ. πρωτ 39055/2020 έγγραφο του Τμήματος Νομικού Συντονισμού και Ελέγχου της Διεύθυνσης Μετ/κης Πολιτικής του Υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου με θέμα «Ενημέρωση περί αποδοχής γνωμοδοτήσεων σχετικά με το άρ. 20 Β του ν. 4251/2014, όπως ισχύει») είναι δυνατή η υπαγωγή του προσώπου αυτού στην έννοια του επενδυτή. Συγκεκριμένα και σύμφωνα με την ανωτέρω γνωμοδότηση του ΝΣΚ «ανήλικος πολίτης τρίτης χώρας μπορεί να υπαχθεί στην έννοια του «επενδυτή» των διατάξεων του άρθρου 20 κεφάλαιο Β παρ. 1 περίπτ. β) του ν. 4251/2014, όπως οι διατάξεις αυτές ισχύουν μετά την αντικατάσταση της παραγράφου 1 με το άρθρο 3 παρ. 2 του ν. 4587/2018, εφόσον πληρούνται στο πρόσωπό του οι απαιτούμενες από τον νόμο προϋποθέσεις, τη συνδρομή των οποίων έχουν νόμιμη υποχρέωση και καθήκον να εξακριβώσουν τα αρμόδια διοικητικά όργανα, τόσο κατά την αρχική χορήγηση της άδειας, όσο και την τυχόν ανανέωσή της».

Όταν ένα νομικό πρόσωπο έχει εντωμεταξύ μεταβάλει την επωνυμία του ή την εταιρική του μορφή (διατηρουμένου του ίδιου ΑΦΜ), με διοικητική διαδικασία, τότε κατά την καταχώριση επόμενης συμβολαιογραφικής πράξης στην οποία ο Συμβολαιογράφος έχει αναλυτικά περιγράψει και διασταυρώσει τα στάδια αυτής της μεταβολής, και υπό την προϋπόθεση ότι στη σχετική περίληψη στην ενότητα «ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΧΕΙΑ» έχει συμπεριλάβει τη σχετική αναφορά, το Κτηματολογικό Γραφείο ενημερώνει αυτεπάγγελτα τα στοιχεία του νομικού προσώπου.

Σε όσες περιπτώσεις πρόκειται για εταιρική μεταβολή ή μετασχηματισμό που προϋποθέτει, κατά την κείμενη νομοθεσία, τη σύνταξη εγγραπτέας πράξης ανάλογου περιεχομένου, είναι απαραίτητη η καταχώριση της εν λόγω πράξης.

Όταν ένα φυσικό πρόσωπο έχει μεταβάλει τα ληξιαρχικά του στοιχεία (λ.χ. επώνυμο, όνομα) με τους προβλεπόμενους στην κείμενη νομοθεσία τρόπους, τότε η σχετική μεταβολή διενεργείται υποχρεωτικά με αυτοτελές αίτημα διόρθωσης ληξιαρχικών στοιχείων, σύμφωνα με το άρθρο 19 παρ.1 ν.2664/1998. Αλλαγές στη διεύθυνση κατοικίας / έδρα εταιρίας, όπως και αλλαγή αστυνομικού δελτίου ταυτότητας / διαβατηρίου δεν επηρεάζουν την ανωτέρω ταυτοποίηση και πραγματοποιούνται στα πλαίσια της καταχώρισης της εγγραπτέας πράξης (νέα εκδοχή) σύμφωνα με τις οδηγίες καταχώρισης πράξεων στο ΣΠΕΚ.

Τέλος, αντιπαραβάλλονται τα στοιχεία όλων των συμβαλλομένων στο συμβολαιογραφικό έγγραφο προσώπων (ήτοι πωλητών και αγοραστών), μεταξύ συμβολαιογραφικού

εγγράφου και περίληψης καταχώρισης εγγραπτέας πράξης. Τα στοιχεία θα πρέπει να ταυτίζονται. Σε περίπτωση εντοπισμού σφάλματος στην περίληψη λόγω διάστασης από το συμβόλαιο, ζητείται η διόρθωση της περίληψης, μέσω τυπικής έλλειψης, εντός ευλόγου χρονικού διαστήματος.

Στοιχεία δικαιώματος & στοιχεία ακινήτου:

Αντιπαραβάλλονται πλήρως τα στοιχεία του μεταβιβαζομένου ακινήτου και του προς διάθεση δικαιώματος του πωλητή, όπως αυτά αναγράφονται στο συμβόλαιο με τα αντίστοιχα στοιχεία του κτηματολογικού φύλλου. Θα πρέπει συνεπώς να εμφανίζεται ο πωλητής, καταχωρημένος ως δικαιούχος στο κτηματολογικό φύλλο, κατά το είδος και το ποσοστό δικαιώματος που αναγράφει και το συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Ταυτόχρονα αντιπαραβάλλεται η περιγραφή του ακινήτου στο συμβολαιογραφικό έγγραφο με την αποτύπωση της κτηματολογικής βάσης. Δηλαδή αντιπαραβάλλονται όλα τα περιγραφικά στοιχεία του ακίνητου ανάλογα με το είδος αυτού (π.χ. γεωτεμάχιο, διηρημένη ιδιοκτησία κλπ), δηλαδή: εμβαδόν, διεύθυνση, όροφος, αριθμός οριζοντίου, ποσοστό συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου, τυχόν ύπαρξη κτίσματος, αποκλειστικές χρήσεις.

Σημειώνεται ότι στην περίπτωση του γεωτεμαχίου δεν είναι δυνατή η απόλυτη ταύτιση των τ.μ. του συμβολαιογραφικού εγγράφου με αυτά της κτηματολογικής βάσης λόγω διαφορετικής μεθόδου μέτρησης των ακινήτων κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης. Για το λόγο αυτό εξετάζεται η ταυτοποίηση του ακίνητου μέσω της αντιπαραβολής των στοιχείων (π.χ. ένα ακίνητο δεν ταυτοποιείται εάν στο συμβόλαιο αναγράφεται επιφάνεια 400τ.μ. και στην κτηματολογική βάση 100τ.μ).. Σε κάθε περίπτωση εξετάζεται γενικότερα η περιγραφή του εν λόγω γεωτεμαχίου, (όπως η διεύθυνση του, η θέση του στο απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος κλπ). Αντιθέτως στην περίπτωση μιας οριζοντίου ιδιοκτησίας, η περιγραφή θα πρέπει να ταυτίζεται.

Όλα τα ανωτέρω στοιχεία (δικαιώματος κι ακινήτου) θα πρέπει να αναγράφονται πανομοιότυπα και στην περίληψη.

Στοιχεία τίτλου κτήσης:

Αντιπαραβάλλεται ο αναγραφόμενος στο συμβολαιογραφικό έγγραφο τίτλος κτήσης του πωλητή με τον αντίστοιχο αναγραφόμενο στο κτηματολογικό φύλλο (δηλαδή: αριθμός

τίτλου κτήσης, εκδούσα αρχή, έδρα εκδούσας αρχής, στοιχεία μεταγραφής κι αιτία κτήσης). Στο τέλος η αντιπαραβολή γίνεται και μεταξύ συμβολαιογραφικού εγγράφου και περίληψης.

Σε περίπτωση που στην κτηματολογική βάση αναγράφεται η παρατήρηση «Καταχώριση δυνάμει άρθρου 2 παρ. 3γ ν.2308/1995» θα πρέπει να πρωτίστως να προηγηθεί από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου έλεγχος στο αρχείο του υποθηκοφυλακείου και να επιβεβαιωθεί η μεταγραφή του τίτλου. Επισημαίνεται ότι στις περιπτώσεις αυτές και σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 18 παρ. 1 β) του ν. 2664/1998 «Όταν η διόρθωση αφορά στα στοιχεία μεταγραφής, άλλως εγγραφής, του τίτλου κτήσης που αφορά στο καταχωρισθέν στις αρχικές εγγραφές εγγραπτέο δικαίωμα, επειδή αυτά ελλείπουν, ή αναγράφονται λανθασμένα, ***η συμπλήρωση ή η ορθή αναγραφή τους, κατά περίπτωση, διενεργείται υποχρεωτικά και αυτεπάγγελτα από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου***».

Σε περίπτωση που ο πωλητής εμφανίζεται στο κτηματολογικό φύλλο ως ψιλός κύριος αλλά εντωμεταξύ απεβίωσε ο επικαρπωτής, τότε στο συμβολαιογραφικό έγγραφο μνημονεύεται ο θάνατος του επικαρπωτή (με προσάρτηση της ληξιαρχικής πράξης θανάτου) κι αντίστοιχα ενημερώνεται κατά την καταχώριση το κτηματολογικό φύλλο, σύμφωνα με τις οδηγίες καταχώρισης στο ΣΠΕΚ.

Κατάρτιση αγοραπωλησίας:

Στη συνέχεια καταρτίζεται η αγοραπωλησία, όποτε κι ελέγχεται ότι αναγράφονται οι κατά το νόμο απαιτούμενες δηλώσεις ενός εκάστου των μερών για την κατάρτιση της δικαιοπραξίας.

Όταν από τα μέρη συμφωνείται ότι η αγοραπωλησία τελεί υπό διαλυτική ή αναβλητική αίρεση, επισημαίνεται κατά το νομικό έλεγχο και η καταχώριση της πράξης διενεργείται με τη χρήση των σχετικών κωδικών.

Ως προς στον **τρόπο καταβολής του τιμήματος** σημειωτέα τα ακόλουθα: Συγκεκριμένα με το άρθρο 3 ν. 5073/2023 (Α' 204) προστέθηκε στο άρθρο 20 ν. 3842/2010 παράγραφος -8- σύμφωνα με την οποία: «Κατά τη σύνταξη των συμβολαιογραφικών εγγράφων μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία, των

προσυμφώνων και των εξοφλητικών πράξεων, η καταβολή του τιμήματος γίνεται αποκλειστικά με τη χρήση τραπεζικών μέσων πληρωμής. Συμβολαιογραφικό ή ιδιωτικό έγγραφο, στο οποίο καταγράφεται προκαταβολή ή μερική ή ολική εξόφληση του τιμήματος με μετρητά ή στο οποίο δεν καταγράφεται η εξόφληση του τιμήματος με τη χρήση τραπεζικού μέσου πληρωμής, **είναι αυτοδικαίως άκυρο, απαγορεύεται να μεταγραφεί στα οικεία βιβλία** και δεν παράγει κανένα έννομο αποτέλεσμα έναντι των συμβαλλομένων, του Δημοσίου και οποιουδήποτε τρίτου. Οι υποχρεώσεις και απαγορεύσεις της παρούσας δεν ισχύουν για συμβόλαια που συνάπτονται μετά την έναρξη ισχύος του ν. 5073/2023 σε εκτέλεση προσυμφώνων, τα οποία είχαν συνταχθεί πριν από την έναρξη ισχύος του ως άνω νόμου».

Ο νόμος 5073/2023 έχει ημερομηνία δημοσίευσης στο ΦΕΚ, την 11η.12.2023 , η δε κυκλοφορία του συντελέστηκε την 12η.12.2023. Σημειώνεται ότι σύμφωνα με το αρ. 13 παρ. 3 και 4 του ν.3469/2006 (ΦΕΚ Α' 131) περί Εθνικού Τυπογραφείου:
«3. Το φύλλο της "Εφημερίδος της Κυβερνήσεως" θεωρείται ότι κυκλοφόρησε την ημέρα που φέρει ως ημερομηνία έκδοσης. Για τον καθορισμό των προθεσμιών οι οποίες τάσσονται από την κείμενη νομοθεσία για την άσκηση δικαιώματος, κρίσιμη ημερομηνία θεωρείται η ημερομηνία της πραγματικής κυκλοφορίας του φύλλου της "Εφημερίδος της Κυβερνήσεως", εκτός αν ο ενδιαφερόμενος έχει λάβει επικυρωμένο φωτοαντίγραφο του θεωρημένου και εγκεκριμένου δοκιμίου, σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο. Ως πραγματική κυκλοφορία νοείται η πραγματική δυνατότητα διάθεσης του οικείου Φ.Ε.Κ. στο κοινό. Η ημερομηνία πραγματικής κυκλοφορίας βεβαιώνεται από τον Ειδικό Γραμματέα του Εθνικού Τυπογραφείου.

4. Έννομες συνέπειες επέρχονται από την καταχώριση των φύλλων της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως στην ιστοσελίδα του Εθνικού Τυπογραφείου. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις και εφόσον δεν είναι δυνατή η καταχώριση στην ιστοσελίδα του Εθνικού Τυπογραφείου, για λόγους τεχνικούς ή ανωτέρας βίας, οι έννομες συνέπειες επέρχονται από τη δημοσίευση των φύλλων της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως σε έντυπη μορφή».

1.3. Έλεγχος προσαρτωμένων εγγράφων:

Ακολουθεί ο έλεγχος των προσαρτωμένων εγγράφων, όπως αναφέρεται στην κατωτέρω λίστα. Ο έλεγχος περιλαμβάνει τις περιπτώσεις εκείνες όπου η μη προσάρτηση του εκάστοτε εγγράφου έχει ως έννομη συνέπεια την απόλυτη ακυρότητα του συμβολαιογραφικού εγγράφου ή τις περιπτώσεις εγγράφων για τα οποία η νομοθεσία

επιβάλλει ρητά στον Υποθηκοφύλακα/Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου να διενεργήσει τον σχετικό έλεγχο. Παρακάτω παρατίθενται αναλυτικά τα σχετικά έγγραφα με ταυτόχρονη αναφορά στις αντίστοιχες διατάξεις. Ακολουθεί το αντίστοιχο φύλλο ελέγχου υπό τη μορφή λίστας. Σε κάθε περίπτωση επισημαίνεται ότι κατά τον έλεγχο απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή, αναφορικά με τον χρόνο σύνταξης του συμβολαιογραφικού εγγράφου, καθώς η κατωτέρω λίστα περιλαμβάνει τα απαιτούμενα έγγραφα, με βάση τις ισχύουσες νομοθετικές διατάξεις (χρόνος τελευταίας επικαιροποίησης Απρίλιος 2024).

ΠΡΟΣΑΡΤΩΜΕΝΑ ΣΕ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟ ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑΣ

1.3.1. Γενική Νομοθεσία:

- **<u>Πιστοποιητικά ΕΝΦΙΑ (άρθρο 60 ν.5104/2024):</u>**

Ειδικότερα σύμφωνα με το άρθρο 60 ν. 5104/2024:

«§ 1. Απαγορεύεται κάθε υποσχετική ή εκποιητική δικαιοπραξία, με την οποία συστήνονται, μεταβάλλονται, αλλοιώνονται ή μεταβιβάζονται, από οποιαδήποτε αιτία, δικαιώματα επί ακινήτου, ή παρέχεται δικαίωμα προσημείωσης ή υποθήκης σε αυτό, αν δεν μνημονεύεται και δεν επισυνάπτεται από τον Συμβολαιογράφο, στο συμβόλαιο που συντάσσει, πιστοποιητικό της Φορολογικής Διοίκησης (Πιστοποιητικό Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων – ΕΝ.Φ.Ι.Α.) ως εξής:

(α) ***<u>Σε περίπτωση εκποιητικής δικαιοπραξίας</u>*** για τη μεταβίβαση ακινήτου ή σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτού από επαχθή αιτία, με το Πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. βεβαιώνεται μόνο ότι το συγκεκριμένο ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. τα πέντε (5) προηγούμενα της μεταβίβασης έτη. Εάν το πιστοποιητικό εκδίδεται ***μετά την πράξη*** προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. του τρέχοντος έτους, σε αυτό βεβαιώνεται ότι το συγκεκριμένο ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. για έξι (6) έτη, συμπεριλαμβανομένου και του έτους μεταβίβασης.

{…..}

§ 2. ***Οι φύλακες μεταγραφών και οι Προϊστάμενοι των Κτηματολογικών Γραφείων υποχρεούνται να αρνηθούν τη μεταγραφή ή την καταχώριση στα κτηματολογικά βιβλία συμβολαιογραφικού εγγράφου, με το οποίο συστήνονται, μεταβάλλονται,***

αλλοιώνονται ή μεταβιβάζονται από οποιαδήποτε αιτία δικαιώματα επί ακινήτου {…}, αν δεν μνημονεύεται και δεν επισυνάπτεται το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α {..}.

§ 3. ***Επιτρέπεται η σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου και πριν την εξόφληση του οφειλόμενου φόρου της παρ. 1, με την προϋπόθεση*** ότι επί των οικείων πιστοποιητικών αναγράφεται το συνολικά οφειλόμενο ποσό φόρων και τόκων, για το συγκεκριμένο ακίνητο, το οποίο υποχρεούται να αποδώσει, επί ποινή ακυρότητας του συμβολαίου, ο συμβολαιογράφος μέσα σε αποκλειστική προθεσμία τριών (3) εργασίμων ημερών από τη σύνταξή του {…}.

Ο συμβολαιογράφος υποχρεούται, επί ποινή ακυρότητας του συμβολαίου, να αποδώσει τον αναλογούντα φόρο μέσα σε αποκλειστική προθεσμία τριών (3) εργασίμων ημερών από τη σύνταξη του συμβολαιογραφικού εγγράφου και πάντως μέσα σε τρεις (3) ημέρες από την εκταμίευση του δανείου. Κατά τη μεταγραφή ή την καταχώριση του συμβολαιογραφικού εγγράφου στα κτηματολογικά γραφεία οι φύλακες μεταγραφών και οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων υποχρεούνται να αρνηθούν τη μεταγραφή ή την καταχώριση, αν δεν προσκομισθεί κυρωμένο αντίγραφο του αποδεικτικού εξόφλησης του οφειλόμενου ποσού.»

Διευκρινίζεται ότι η παραπάνω υποχρέωση αφορά μόνον όταν η παρακράτηση και η απόδοση του αναλογούντα φόρου γίνεται από τον συμβολαιογράφο. Τέτοια υποχρέωση για τον συμβολαιογράφο δεν υφίσταται όταν η καταβολή γίνεται με προϊόν δανείου καθώς στην περίπτωση αυτή η εκταμίευση γίνεται απευθείας από την Τράπεζα στην ΔΟΥ χωρίς την οποιαδήποτε εμπλοκή ή γνώση του συμβολαιογράφου.

<u>Χρήσιμη διευκρίνιση για τον ΕΝΦΙΑ και ενδεικτικό παράδειγμα:</u>

Διευκρινίζεται ότι Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ προσκομίζεται από όλους τους φορολογουμένους που συμβάλλονται στο ίδιο συμβολαιογραφικό έγγραφο, μόνο ως προς το δικαίωμα επί του ακινήτου, το οποίο είχαν υποχρέωση να συμπεριλάβουν στις δηλώσεις ΕΝ.Φ.Ι.Α. των αντίστοιχων ετών και το οποίο μεταβάλλεται, αλλοιώνεται ή μεταβιβάζεται με αυτό.

<u>Παράδειγμα:</u> Για ακίνητο που αποκτήθηκε το έτος 2022 και μεταβιβάζεται τον Απρίλιο του 2024, θα πρέπει να προσκομιστεί ΕΝΦΙΑ για το έτος 2023 και επειδή έχει επέλθει η κεντρική έκδοση της πράξης διοικητικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ του έτους 2024 θα πρέπει να προσκομιστεί ΕΝΦΙΑ και για το τρέχον έτος 2024. Εάν, όμως, η μεταβίβαση γινόταν τον Ιανουάριο 2024 θα απαιτούταν το Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ μόνον για το έτος 2023.

- **<u>Τρόπος καταβολής τιμήματος (άρθρο 20 ν.3842/2010):</u>**

Εξυπακούεται ότι ο τρόπος καταβολής του τιμήματος δεν αποτελεί «προσαρτώμενο έγγραφο», αναφέρεται όμως κι εδώ καθώς η μη τήρηση της υποχρέωσης αυτής επιφέρει την απόλυτη ακυρότητα του συμβολαιογραφικού εγγράφου. Η ίδια διατύπωση επακριβώς αναφέρεται κι ανωτέρω στο οικείο πεδίο.

Με το άρθρο 3 ν. 5073/2023 (Α' 204) προστέθηκε στο άρθρο 20 ν. 3842/2010 παράγραφος -8- σύμφωνα με την οποία: «Κατά τη σύνταξη των συμβολαιογραφικών εγγράφων μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία, των προσυμφώνων και των εξοφλητικών πράξεων, η καταβολή του τιμήματος γίνεται αποκλειστικά με τη χρήση τραπεζικών μέσων πληρωμής. Συμβολαιογραφικό ή ιδιωτικό έγγραφο, στο οποίο καταγράφεται προκαταβολή ή μερική ή ολική εξόφληση του τιμήματος με μετρητά ή στο οποίο δεν καταγράφεται η εξόφληση του τιμήματος με τη χρήση τραπεζικού μέσου πληρωμής, **<u>είναι αυτοδικαίως άκυρο, απαγορεύεται να μεταγραφεί στα οικεία βιβλία</u> και δεν παράγει κανένα έννομο αποτέλεσμα έναντι των συμβαλλομένων, του Δημοσίου και οποιουδήποτε τρίτου.** Οι υποχρεώσεις και απαγορεύσεις της παρούσας δεν ισχύουν για συμβόλαια που συνάπτονται μετά την έναρξη ισχύος του ν. 5073/2023 σε εκτέλεση προσυμφώνων, τα οποία είχαν συνταχθεί πριν από την έναρξη ισχύος του ως άνω νόμου».

Ο νόμος 5073/2023 έχει ημερομηνία δημοσίευσης στο ΦΕΚ την 11η.12.2023 , η δε κυκλοφορία του συντελέστηκε την 12η.12.2023. Σημειώνεται ότι σύμφωνα με το αρθρ. 13 παρ. 3 και 4 του ν.3469/2006 (ΦΕΚ Α' 131) περί Εθνικού Τυπογραφείου:
«3. Το φύλλο της "Εφημερίδος της Κυβερνήσεως" θεωρείται ότι κυκλοφόρησε την ημέρα που φέρει ως ημερομηνία έκδοσης. Για τον καθορισμό των προθεσμιών οι οποίες τάσσονται από την κείμενη νομοθεσία για την άσκηση δικαιώματος, κρίσιμη ημερομηνία θεωρείται η ημερομηνία της πραγματικής κυκλοφορίας του φύλλου της "Εφημερίδος της Κυβερνήσεως", εκτός αν ο ενδιαφερόμενος έχει λάβει επικυρωμένο φωτοαντίγραφο του θεωρημένου και εγκεκριμένου δοκιμίου, σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο. Ως πραγματική κυκλοφορία νοείται η πραγματική δυνατότητα διάθεσης του οικείου Φ.Ε.Κ. στο κοινό. Η ημερομηνία πραγματικής κυκλοφορίας βεβαιώνεται από τον Ειδικό Γραμματέα του Εθνικού Τυπογραφείου.

4<u>. Έννομες συνέπειες επέρχονται από την καταχώριση των φύλλων της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως στην ιστοσελίδα του Εθνικού Τυπογραφείου.</u> Σε εξαιρετικές περιπτώσεις και εφόσον δεν είναι δυνατή η καταχώριση στην ιστοσελίδα του Εθνικού Τυπογραφείου,

για λόγους τεχνικούς ή ανωτέρας βίας, οι έννομες συνέπειες επέρχονται από τη δημοσίευση των φύλλων της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως σε έντυπη μορφή».

- **<u>Βεβαίωση Οργανισμού Εγγείων Βελτιώσεων (άρθρο 65 ν.2538/1997):</u>**

Αφορά αγροτικά ακίνητα που βρίσκονται εντός περιοχών όπου λειτουργεί Οργανισμός Εγγείων Βελτιώσεων. Κατά την ακριβή διατύπωση της διάταξης:
«*Σε περίπτωση μεταβίβασης για οποιαδήποτε αιτία της κυριότητας των* ***<u>αγροτικών ακινήτων</u>****, **για τα οποία επιβάλλονται οι εισφορές, τα αρδευτικά τέλη ή το αντίτιμο χρήσεως αρδευτικού ύδατος της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του ν.δ/τος 1277/1972** και προ της υπογραφής του συμβολαίου οι πωλητές (υπόχρεοι) υποχρεούνται να προσκομίσουν στο συμβολαιογράφο βεβαίωση του οικείου Οργανισμού Εγγείων Βελτιώσεων, στην περιοχή δικαιοδοσίας του οποίου κείται το αγροτικό ακίνητο, από την οποία να προκύπτει ότι δεν οφείλονται οι αναφερόμενες οφειλές,* ***άλλως το συμβόλαιο μεταβίβασης είναι άκυρο.***»

Καθώς στην ανωτέρω διάταξη του άρθρου 65 του ν. 2538/1997 δεν προβλέπεται η έκδοση από τους οικείους Οργανισμούς Εγγείων Βελτιώσεων βεβαιώσεων αρνητικού περιεχομένου, ότι δηλαδή ένα αγροτεμάχιο δεν βρίσκεται εντός περιοχής εγγειοβελτιωτικών έργων, συστήνεται, σε περίπτωση μεταβίβασης για οποιαδήποτε αιτία της κυριότητας αγροτικών ακινήτων που δεν βρίσκονται εντός της περιμέτρου εγγειοβελτιωτικών έργων που τα λειτουργούν Ο.Ε.Β., να προκύπτει το αρνητικό αυτό γεγονός από το συμβολαιογραφικό έγγραφο, είτε από σχετική δήλωση του μεταβιβάζοντος, είτε από δήλωση επί του τοπογραφικού από τον συντάκτη του μηχανικό, το οποίο προσαρτάται στη πράξη μεταβίβασης, ήτοι ότι το μεταβιβαζόμενο ακίνητο δεν βρίσκεται εντός περιμέτρου εγγειοβελτιωτικών έργων που τα λειτουργούν Ο.Ε.Β (βλ. σχετ. την υπ' αριθμ. 29η – 16.10.2024 Εγκύκλιο ΣΕΣΣΕ με θέμα «Βεβαιώσεις εντός περιοχών που λειτουργεί Οργανισμός Εγγείων Βελτιώσεων για τη μεταβίβαση αγροτεμαχίων).

- **<u>Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος (άρθρο 14 παρ. 5 ν.2664/1998, όπως τροποποιήθηκε με την παρ.1 άρθρου 25 ν.5076/2023):</u>**

Εάν η πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση στο κτηματολογικό φύλλο είναι εμπράγματη δικαιοπραξία, επισυνάπτεται σε αυτήν, υποχρεωτικώς και επί ποινή ακυρότητάς της, το προβλεπόμενο στην προηγούμενη παράγραφο κυρωμένο

απόσπασμα του κτηματολογικού διαγράμματος, απλό αντίγραφο του οποίου συνυποβάλλεται με την αίτηση της παραγράφου Αν η εγγραπτέα πράξη αφορά σε δύο ή περισσότερες διηρημένες ιδιοκτησίες κείμενες εντός του ιδίου γεωτεμαχίου, «επισυνάπτεται» ένα κυρωμένο απόσπασμα του κτηματολογικού διαγράμματος του γεωτεμαχίου.

- **Αποδεικτικό Υποβολής Ηλεκτρονικού Διαγράμματος (ΚΗΔ – άρθρο 40 παρ. 1 και 2 ν. 4409/2016):**

Κατά την ακριβή διατύπωση της διάταξης του άρθρου 40 παρ. 1 και 2 ν. 4409/2016:
« § 1. Τοπογραφικά διαγράμματα, τα οποία, ***κατά την κείμενη νομοθεσία***, συντάσσονται και προσαρτώνται σε πράξεις εγγραπτέες στα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών και στα κτηματολογικά βιβλία, υποβάλλονται, υποχρεωτικά, με ηλεκτρονικό τρόπο από τον συντάκτη μηχανικό στη βάση δεδομένων της εταιρείας «ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Ανώνυμη Εταιρεία» (ΕΚΧΑ Α.Ε.). ***Στην οικεία εγγραπτέα πράξη περιέχεται μνεία των στοιχείων ηλεκτρονικής υποβολής, και προσαρτάται, με ποινή ακυρότητάς της, το εκδιδόμενο από την ηλεκτρονική εφαρμογή της «ΕΚΧΑ Α.Ε.» αποδεικτικό υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος, απλό αντίγραφό του οποίου συνυποβάλλεται με την αίτηση μεταγραφής ή την αίτηση καταχώρισης στα κτηματολογικά βιβλία, κατά περίπτωση.***

§ 2. Τοπογραφικά διαγράμματα, τα οποία συντάσσονται και προσαρτώνται σε πράξεις εγγραπτέες στα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών και στα κτηματολογικά βιβλία ***με βούληση των συμβαλλομένων, χωρίς να προβλέπεται εκ του νόμου σχετική υποχρέωση, μπορεί να υποβάλλονται ηλεκτρονικά*** από τον συντάκτη μηχανικό στη βάση δεδομένων της «ΕΚΧΑ Α.Ε.» με τον τρόπο, τους όρους, τη διαδικασία και τις προϋποθέσεις που ορίζει η απόφαση της παραγράφου 4. ***Στην οικεία εγγραπτέα πράξη περιέχεται μνεία των στοιχείων ηλεκτρονικής υποβολής και επισυνάπτεται το σχετικό αποδεικτικό υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος απλό αντίγραφο, του οποίου συνυποβάλλεται με την αίτηση μεταγραφής ή την αίτηση καταχώρισης στα κτηματολογικά βιβλία, κατά περίπτωση.***

Σύμφωνα με την υπ'αριθμ ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/27623/1752/25.4.2018 απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος κι Ενέργειας (Β'2216), όπως τροποποιήθηκε με την υπ'αριθμ. ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/47426/6888/19.07.2018 όμοια απόφαση (Β' 3017) η εφαρμογή του μέτρου αφορά μόνο τις περιπτώσεις που στο συμβολαιογραφικό έγγραφο προσαρτάται τοπογραφικό διάγραμμα, που φέρει ημερομηνία σύνταξης από 16η.07.2018 κι ύστερα.

Προσοχή απαιτείται για τις διαφορετικές προϋποθέσεις και τον διαχωρισμό των περιπτώσεων των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 40 ν.4409/2016 κατά την εφαρμογή τους:

- Σύμφωνα με την παράγραφο 1, υποχρέωση προσάρτησης ΚΗΔ - επί ποινή ακυρότητας - στο συμβολαιογραφικό έγγραφο υφίσταται μόνον όταν απαιτείται η σύνταξη και προσάρτηση τοπογραφικού διαγράμματος κατά την κείμενη νομοθεσία.

- Αντιθέτως κατά την παράγραφο 2 όταν το τοπογραφικό διάγραμμα προσαρτάται σε εγγραπτέα πράξη με βούληση των συμβαλλομένων, χωρίς να υπάρχει εκ του νόμου σχετική υποχρέωση για την εγκυρότητα της πράξης, τότε, δεν υπάρχει υποχρέωση ηλεκτρονικής υποβολής και αντίστοιχα προσάρτησης ΚΗΔ. Στην περίπτωση αυτή, εάν παρόλα αυτά, το τοπογραφικό διάγραμμα υποβληθεί ηλεκτρονικά στη βάση δεδομένων του Φορέα (υποδοχέας), τότε και μόνον τότε το εκδιδόμενο κατά την ηλεκτρονική υποβολή ΚΗΔ συνυποβάλλεται στο Κτηματολογικό Γραφείο με τα λοιπά συνυποβαλλόμενα έγγραφα.

- ***<u>Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας</u>***

&

- ***<u>Υπεύθυνη Δήλωση Ιδιοκτήτη, περί πολεοδομικής νομιμότητας (άρθρο 83 παρ.1 ν.4495/2017):</u>***

Με το άρθρο 51 παρ. 1 ν. 4643/2019 αντικαταστάθηκε το άρθρο 52 ν. 4495/2017 και σε συνδυασμό με το άρθρο 3 της παρ.2 ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/7577/105/26.01.2021 (ΦΕΚ Β΄334/29.01.2021) θεσπίστηκε η ηλεκτρονική ταυτότητα Κτιρίου και η ηλεκτρονική ταυτότητα Διηρημένης Ιδιοκτησίας. Το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας προσαρτάται στις δικαιοπραξίες της παρ. 1 του άρθρου 83 του ν. 4495/2017, σε αντικατάσταση της βεβαίωσης μηχανικού, και υποβάλλεται σε δημόσια αρχή για την έκδοση διοικητικής πράξης, όπου απαιτείται σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. <u>Διάρκεια ισχύος πιστοποιητικού</u>**:** 2 μήνες.

Ειδικότερα:

<u>Άρθρο 82 παρ. 2 ν.4495/2017:</u> *«Απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο που έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή κατά την παράγραφο 1^{α} του άρθρου 81, ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης κατά την παράγραφο 1β του άρθρου 81, ή έχει εκτελεστεί πολεοδομική παράβαση των*

περιπτώσεων β), γ), δ) της παραγράφου 3 του άρθρου 81. Στην ανωτέρω απαγόρευση εμπίπτουν και τα ακίνητα τα οποία εισφέρονται σε εταιρεία.
Η ανωτέρω ακυρότητα των μεταβιβάσεων και των συστάσεων εμπράγματων δικαιωμάτων που έχουν πραγματοποιηθεί προ της 1ης.5.2024 αίρεται με μεταγενέστερη υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος των αυθαιρεσιών ή των ανωτέρω πολεοδομικών παραβάσεων που είχαν εγκατασταθεί προ των ανωτέρω πράξεων, εφόσον αυτή είναι επιτρεπτή, και υπό την προϋπόθεση σύνταξης Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου ή Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας του άρθρου 53. Σε περίπτωση που η συμβολαιογραφική πράξη που καταρτίστηκε κατά παράβαση του πρώτου εδαφίου χρήζει διόρθωσης ως προς τα στοιχεία του ακινήτου, αυτή δύναται να διορθωθεί από τον τελευταίο αποκτώντα το εμπράγματο δικαίωμα, μονομερώς, ενεργούντα για λογαριασμό του και για λογαριασμό του μεταβιβάζοντος, τεκμαιρομένου ότι ο αποκτών ενεργεί δυνάμει των διατάξεων των άρθρων 235, 223 και 726 του Αστικού Κώδικα (π.δ. 456/1984, Α' 164). Κατά τη σχετική διόρθωση της οικείας πράξης προσαρτώνται μόνον το Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ του τελευταίου αποκτώντος, το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου ή της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας, της παρ. 3 του άρθρου 53, η βεβαίωση υπαγωγής, το σχεδιάγραμμα της κάτοψης, και το απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος. Τυχόν απαιτούμενη δήλωση φόρου υποβάλλεται μονομερώς.»

Άρθρο 83 παρ. 1 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 εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο ή και σε ακίνητο χωρίς κτίσμα, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού.****»*

Άρθρο 83 παρ. 12 α' ν. 4495/2017*: «Οι συμβολαιογράφοι που συντάσσουν συμβόλαια, οι δικαιοπρακτούντες, οι υποθηκοφύλακες ή οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων που μεταγράφουν αυτά,* ***εφόσον δεν έχει επισυναφθεί η δήλωση και η βεβαίωση του παρόντος****, καθώς και οι μηχανικοί που χορήγησαν ανακριβή βεβαίωση, τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης τουλάχιστον έξι (6) μηνών και χρηματική ποινή από τριάντα χιλιάδες (30.000) μέχρι εκατό χιλιάδες (100.000) ευρώ. Κατά την επιμέτρηση των ποινών του προηγούμενου εδαφίου λαμβάνεται υποχρεωτικά και αναλογικά υπόψη η αξία της αυθαίρετης κατασκευής.»*

- ***Υπεύθυνη δήλωση δικαιοπρακτούντος ότι το μεταβιβαζόμενο ακίνητο δεν βρίσκεται σε ρέμα, αιγιαλό, ζώνη παραλίας, βιότοπο, δημόσιο κτήμα και αρχαιολογικό χώρο (άρθρο 3 παρ. 15 ν.2242/1994):***

Η ανωτέρω υπεύθυνη δήλωση απαιτείται στις περιπτώσεις που στο ακίνητο υφίσταται κτίσμα. Σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 12 ν. 1337/1983 όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 15 του άρθρου 3 ν.2242/1994: *«Σε κάθε συμβόλαιο μεταβίβασης ακινήτου **με κτίσματα ή άλλες εγκαταστάσεις** επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση των δικαιοπρακτούντων σύμφωνα με το ν.1599/1986, ότι το μεταβιβαζόμενο ακίνητο δεν βρίσκεται σε ρέμα, σε αιγιαλό, σε ζώνη παραλίας, σε βιότοπο, σε δημόσιο κτήμα και σε αρχαιολογικό χώρο. Εάν από τη δήλωση προκύπτει ότι το μεταβιβαζόμενο ακίνητο βρίσκεται στις ανωτέρω περιοχές απαγορεύεται η σύνταξη του σχετικού συμβολαίου. Οι συμβολαιογράφοι, που συντάσσουν συμβόλαια κατά παράβαση της διάταξης αυτής, οι δικαιοπρακτούντες, οι μεσίτες που μεσολαβούν, οι δικηγόροι που παρίστανται σε τέτοια συμβόλαια και οι υποθηκοφύλακες που μεταγράφουν αυτά τιμωρούνται με τις ποινές που αναφέρονται στην παράγραφο 8, όπως συμπληρώθηκε.*»

- **Υπεύθυνη δήλωση δικαιοπρακτούντων ότι το μεταβιβαζόμενο κτίσμα κτίστηκε πριν την έναρξη ισχύος του ν. 1337/1983 (άρθρο 17 παρ. 12 εδ. β' ν.1337/1983):**

Η ανωτέρω υπεύθυνη δήλωση απαιτείται στις περιπτώσεις που στο ακίνητο υφίσταται κτίσμα. Κρίσιμος χρόνος είναι ο χρόνος ανέγερσης του κτίσματος σε σχέση με τη δημοσίευση του νόμου 1337/1983. Εν προκειμένω, η υπεύθυνη δήλωση αφορά τα κτίσματα που προϋφίσταντο της 14ης.03.1983 (ημερομηνία δημοσίευσης ν. 1337/1983).

Ειδικότερα: *«Αν το μεταβιβαζόμενο κτίσμα έχει ανεγερθεί πριν από την έναρξη ισχύος του νόμου, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση των δικαιοπρακτούντων που συντάσσεται κατά το Ν.Δ. 105/1969 "περί ατομικής ευθύνης του δηλούντος ή βεβαιούντος" ότι το μεταβιβαζόμενο έχει ανεγερθεί πριν από την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού.*»

- **Οικοδομική άδεια (άρθρο 17 παρ. 12 εδ. α' ν.1337/1983):**

Η προσάρτηση της οικοδομικής άδειας απαιτείται στις περιπτώσεις που στο ακίνητο υφίσταται κτίσμα. Κρίσιμος χρόνος είναι ο χρόνος ανέγερσης του κτίσματος σε σχέση με τη δημοσίευση του νόμου 1337/1983. Εν προκειμένω η διάταξη αφορά τα κτίσματα που ανεγέρθηκαν μετά τη δημοσίευση του ν. 1337/1983, ήτοι μετά την 14η.03.1983.

Ειδικότερα: *«Σε κάθε δικαιοπραξία, που συντάσσεται μετά την έναρξη ισχύος του*

παρόντος νόμου και έχει ως αντικείμενο μεταβίβαση κτίσματος, αναφέρεται στο πωλητήριο συμβόλαιο ο αριθμός της άδειας οικοδόμησης του κτίσματος αυτού και επισυνάπτεται κυρωμένο αντίγραφό της, εφόσον το κτίσμα οικοδομήθηκε μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου».

1.3.2. Ειδικότερες Περιπτώσεις:

1.3.2.1. Πράξη Εφαρμογής:

- **Πιστοποιητικό δήλωσης ιδιοκτησίας (άρθρο 12 παρ. 5 ν.1337/1983):**

Σύμφωνα με το άρθρο 12 παρ.5 ν. 1337/1983 (παρατίθεται η διάταξη ως έχει προκειμένου να περιληφθούν όλα τα στάδια της διαδικασίας):

«Η πράξη εφαρμογής συντάσσεται με την ακόλουθη διαδικασία που προωθείται παράλληλα με τη διαδικασία του άρθρου 7 του νόμου αυτού για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης.

α. Κατά τη σύνταξη του κτηματογραφικού διαγράμματος της πολεοδομικής μελέτης, οι κύριοι ή νομείς ακινήτων υποχρεούνται, κατόπιν προσκλήσεως, να υποβάλουν δήλωση ιδιοκτησίας στον οικείο Δήμο προσκομίζοντας συγχρόνως τίτλους κτήσεως, πιστοποιητικό μεταγραφής, ιδιοκτησίας, βαρών, διεκδικήσεων, κατασχέσεων και τοπογραφικό διάγραμμα. Η υποχρέωση αυτή υφίσταται **μέχρι την κύρωση της πράξης εφαρμογής**, η παράλειψη δε αυτής συνεπάγεται τα εξής:

α 1. Κάθε δικαιοπραξία εν ζωή είναι άκυρη, εάν δεν επισυνάπτεται σε αυτή πιστοποιητικό του οικείου Δήμου, με το οποίο θα βεβαιώνεται η υποβολή της δήλωσης ιδιοκτησίας. Η ακυρότητα αυτή αίρεται με την υποβολή εκ των υστέρων της σχετικής δήλωσης. Στην περίπτωση αυτή, εφόσον ο ιδιοκτήτης είχε προσκληθεί και αμέλησε να υποβάλει εγκαίρως δήλωση υποχρεούται σε καταβολή εφάπαξ προστίμου καθοριζομένου από τον οικείο Ο.Τ.Α..

β 1. Δεν χορηγείται άδεια οικοδομής στο ακίνητο χωρίς την υποβολή κυρωμένου αντιγράφου της δήλωσης ιδιοκτησίας και του ανωτέρω πιστοποιητικού.

Μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής, η προσάρτηση του ως άνω πιστοποιητικού υποβολής δήλωσης ιδιοκτησίας απαιτείται να γίνεται στην πρώτη δικαιοπραξία εν ζωή, η οποία καταρτίζεται και μεταγράφεται στα οικεία βιβλία του Υποθηκοφυλακείου ή καταχωρίζεται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου, μετά τη μεταγραφή ή την καταχώριση της πράξης εφαρμογής. Σε κάθε επόμενη δικαιοπραξία εν ζωή αρκεί να γίνεται η σχετική μνεία της προσάρτησης του στην αρχική ως άνω δικαιοπραξία. Η τυχόν

παράλειψη της ως άνω αναφερόμενης μνείας στις δικαιοπραξίες οι οποίες συντάχθηκαν μέχρι την έναρξη του παρόντος νόμου δεν επιφέρει ακυρότητα.»

Σύμφωνα με την υπ'αριθμ. 93027/7188/1994 απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (Β'877) σε συνδυασμό με την υπ'αριθμ.πρωτ. 98215/3415/08.12.1994 εγκύκλιο του Υπουργείου ΠΕΧΩΔΕ, δεν υφίσταται υποχρέωση επισύναψης του ανωτέρω πιστοποιητικού κατά τη σύνταξη δικαιοπραξιών εν ζωή σε οικόπεδα που βρίσκονται σε περιοχές που έχει κυρωθεί η πράξη εφαρμογής πριν από την 25η.11.1994. **Για τις πράξεις εφαρμογής που κυρώνονται μετά την 25η.11.1994** διατηρείται η υποχρέωση υποβολής δήλωσης ιδιοκτησίας και επομένως η υποχρέωση να επισυνάπτεται πιστοποιητικό του οικείου Ο.Τ.Α σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή, όπως προβλέπεται από τις προαναφερθείσες οικείες διατάξεις.

- **Εισφορά σε χρήμα (άρθρο 9 παρ. 6 ν. 1337/1983):**

Σύμφωνα με την παράγραφο 6α άρθρου 9 ν.1337/1983 όπως αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 3 του άρθρου 2 ν.4315/2014:

«Σε κάθε συμβολαιογραφική πράξη που αφορά δικαιοπραξία εν ζωή και έχει ως αντικείμενο μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου που οφείλει εισφορά σε χρήμα, σύμφωνα με κυρωμένη πράξη εφαρμογής, επισυνάπτεται βεβαίωση του οικείου δήμου, ότι έχει καταβληθεί τουλάχιστον το ποσό των δόσεων, που αντιστοιχεί σε ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) των συνολικών υποχρεώσεων που αναλογούν στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο. **Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα μεταβίβασης επί ποινή ακυρότητας γίνεται ειδική μνεία για τους υπόχρεους οφειλέτες και το υπολειπόμενο ποσόν οφειλής εισφοράς σε χρήμα.** Εντός δεκαπέντε (15) ημερών από τη μεταγραφή ή την καταχώριση των δικαιωμάτων κυριότητας αντίστοιχα στα αρμόδια Υποθηκοφυλακεία ή Κτηματολογικά Βιβλία, ο αποκτών οφείλει να υποβάλει δήλωση ιδιοκτησίας στον οικείο δήμο προκειμένου να βεβαιώσει σε αυτόν το υπόλοιπο των οφειλών σε χρήμα και να προσκομίσει αντίγραφο αυτής στο οικείο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό γραφείο, το οποίο κάνει σχετική επισημείωση στο περιθώριο της μεταγραφής. Σε κάθε περίπτωση το μη καταβληθέν υπόλοιπο των οφειλών εισφορών σε χρήμα βαρύνει τον αποκτώντα το δικαίωμα κυριότητος, ανεξαρτήτως του είδους της πράξης με την οποία το απέκτησε. Η απαίτηση του οικείου δήμου για το μη καταβληθέν υπόλοιπο των οφειλών εισφορών σε χρήμα δεν υπόκειται σε παραγραφή.»

1.3.2.2. Δασική Νομοθεσία:

- **Πιστοποιητικό Διεύθυνσης Δασών / Υπεύθυνη δήλωση (άρθρο 20 παρ. 4 και 5 ν. 3889/2010):**

Εφαρμόζεται σε περιοχές όπου έχει κυρωθεί ο δασικός χάρτης. Αφορά τα αγροτεμάχια. Σύμφωνα με τις παραγράφους 4 και 5 του άρθρου 20 ν.3889/2010:

«§ 4. ***Μετά την κύρωση*** **του δασικού χάρτη κάθε μεταβίβαση, σύσταση, αλλοίωση και γενικά κάθε μεταβολή των εμπραγμάτων δικαιωμάτων, που πραγματοποιείται με δικαιοπραξία εν ζωή,** εξαιρουμένων των δηλώσεων αποδοχής κληρονομίας, στις δασικές εν γένει εκτάσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 13, που περιλαμβάνονται σε αυτόν, **είναι άκυρη και ανίσχυρη**, **αν δεν συνοδεύεται από σχετικό πιστοποιητικό της αρμόδιας υπηρεσίας της οικείας Διεύθυνσης Δασών, με το οποίο βεβαιώνεται ο χαρακτήρας της έκτασης. Το ανωτέρω πιστοποιητικό δεν εκδίδεται για περιοχές του δασικού χάρτη που δεν περιλαμβάνονται στις δασικές εν γένει εκτάσεις.**

Ειδικά για εκτάσεις που έχουν περιληφθεί στην ανάρτηση, για τις οποίες έχουν γίνει δεκτές αντιρρήσεις των ενδιαφερομένων, αντί για το ανωτέρω πιστοποιητικό στο σχετικό συμβόλαιο προσαρτάται αντίγραφο της απόφασης αυτής με τον αριθμό διαδικτυακής ανάρτησης (Α.Δ.Α.) και με επισυναπτόμενο τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένων συντεταγμένων Ε.Γ.Σ.Α., επί του οποίου ο συντάκτης βεβαιώνει ότι το ακίνητο είναι αυτό, ως προς το οποίο έχουν γίνει δεκτές οι υποβληθείσες αντιρρήσεις. {…}

§ 5. **Στις εν ζωή δικαιοπραξίες,** εξαιρουμένων των δηλώσεων αποδοχής κληρονομίας, **που συντάσσουν οι συμβολαιογράφοι, που αφορούν στις δασικές εν γένει εκτάσεις που περιλαμβάνονται στον κυρωμένο δασικό χάρτη, υποχρεούνται να επισυνάπτουν τα πιστοποιητικά της προηγουμένης παραγράφου και να μνημονεύουν το περιεχόμενό τους.**

Για περιοχές που δεν περιλαμβάνονται στον δασικό χάρτη επειδή δεν αποτελούν δασικές εν γένει εκτάσεις της παρ. 1 του άρθρου 13, το πιστοποιητικό της προηγούμενης παραγράφου αντικαθίσταται από υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 (Α` 75) επί του τοπογραφικού διαγράμματος, που συνοδεύει τη σχετική πράξη του συμβολαιογράφου ή, αν δεν υφίσταται υποχρέωση εκπόνησης τοπογραφικού διαγράμματος, επί αποσπάσματος του δασικού χάρτη όπου απεικονίζεται το ακίνητο στο

οποίο αφορά η συμβολαιογραφική πράξη και όπου εμφαίνονται οι συντεταγμένες των κορυφών του ακινήτου, **με την οποία δηλώνεται υπευθύνως από τον αρμόδιο μηχανικό ότι το συγκεκριμένο ακίνητο δεν εμπίπτει στις προστατευτικές διατάξεις της δασικής νομοθεσίας. Η συγκεκριμένη υπεύθυνη δήλωση πρέπει να μνημονεύεται στις δικαιοπραξίες εν ζωή που συντάσσονται από τους συμβολαιογράφους.**

Δεν επιτρέπεται η εγγραφή ή η μεταγραφή των παραπάνω δικαιοπραξιών εν ζωή, εξαιρουμένων των δηλώσεων αποδοχής κληρονομίας, στα οικεία υποθηκοφυλακεία και κτηματολογικά γραφεία, αν δεν έχουν τηρηθεί οι υποχρεώσεις των ανωτέρω παραγράφων.»

- **Πιστοποιητικό ακαϊας (αρθρο 35 ν. 998/1979):**

Με την υπ' αριθ. 87688/1916/29 Ιουν.-4 Αυγ.1987 (Β`395) απόφαση Υπ. Γεωργίας ορίστηκαν τα εξής:

«*Από τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 35 του Ν.998/79 δεν απαγορεύεται η μεταβίβαση δάσους ή δασικής εκτάσεως, που καταστράφηκε εν όλω ή εν μέρει από πυρκαγιά, όταν η μεταβίβαση αφορά ολόκληρο το δάσος ή τη δασική έκταση και όχι τμήμα αυτού ή ιδανικό μερίδιο.*

Για τη μεταβίβαση ιδιωτικών δασών ή δασικών εκτάσεων ο αρμόδιος δασάρχης χορηγεί πιστοποιητικό αν το μεταβιβαζόμενο έχει καταστραφεί ή όχι από πυρκαγιά μετά τις 11.6.75 εν όλω ή εν μέρει.

Στις περιπτώσεις που έχει καεί, το πιστοποιητικό θα συνοδεύεται και από σχεδιάγραμμα στο οποίο θα σημειώνεται μέσα στο δάσος το σημείο εκείνο που έχει καταστραφεί από πυρκαγιά καθώς και την ημερομηνία καταστροφής του.»

Σύμφωνα με το άρθρο 35 ν.998/1979 - Μεταβιβάσεις καέντων δασών:

«§ 1. *Ιδιωτικά δάση και δασικαί εκτάσεις ή μέρη τούτων καταστραφέντα από 11 Ιουνίου 1975, ή καταστρεφόμενα εφεξής, εκ πυρκαϊάς δεν δύνανται να μεταβιβασθουν εν κατατμήσει, ουδέ κατύ ιδανικά μερίδια, διά δικαιοπραξίας εν ζωή επί τριάκοντα έτη από της τοιαύτης καταστροφής των*.

§ 2. *Εις τας δικαιοπραξίας εν ζωή περί μεταβιβάσεως ιδιωτικού δάσους ή δασικής εκτάσεως ολοκλήρου, μέρους τούτων ή ιδανικού μεριδίου, προσαρτάται πιστοποιητικόν*

της αρμοδίας δασικής αρχής ότι το μεταβιβαζόμενον δεν κατεστράφη εκ πυρκαϊάς μετά την 11ην Ιουνίου 1975 και εις πάσαν εφεξής περίπτωσιν κατά την τελευταίαν τριακονταετίαν από της 11ης Ιουνίου 1975, ***άλλως ή δικαιοπραξία τυγχάνει άκυρος.***

§ 3. *Οι διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται και επί προσυμφώνων μεταβίβασης ιδιωτικών δασών και δασικών εκτάσεων.*

§ 4. *Συμβολαιογράφος που συντάσσει πράξη μεταβίβασης της κυριότητας επί δάσους ή δασικής έκτασης καθώς και προσύμφωνο με το αυτό αντικείμενο χωρίς να τηρηθούν οι διατυπώσεις της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου, καθώς και οι δια του συμβολαίου ή προσυμφώνου συμβαλλόμενοι και οι ενεργούντες ως πληρεξούσιοί τους τιμωρούνται με φυλάκιση τουλάχιστον τριών (3) μηνών και χρηματική ποινή τουλάχιστον πεντακοσίων χιλιάδων (500.000) δραχμών, επιφυλασσομένων και των διατάξεων περί πειθαρχικής ευθύνης του συμβολαιογράφου.*»

- **<u>Άρθρο 60 παρ. 1 ν.δ. 86/1969:</u>**

«§ 1. *Απαγορεύεται η κατάτμησις της δασικής ιδιοκτησίας, είτε δια διανομής μεταξύ των εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτητών ή διακατόχων, είτε δια πωλήσεως ή οιασδήποτε άλλης πράξεως, άνευ προηγουμένης αδείας του Υπουργού Γεωργίας, επί ποινή απολύτου ακυρότητος της σχετικής δικαιοπραξίας. Η άδεια του Υπουργού συνάπτεται εις την σχετικήν συμβολαιογραφικήν πράξιν, εν τη οποία γίνεται μνεία αυτής. Η διάταξις αύτη ισχύει αναλόγως και προκειμένου περί δημοσίων δασών, επί των οποίων τρίτοι ασκούν περιωρισμένα δικαιώματα δουλείας, ως ρητινοσυλλογής, βοσκής κλπ.*

{…}

§ 3. *Η μεταβίβαση αυτοτελών ιδιωτικών δασοτεμαχίων που δεν συνορεύουν μεταξύ τους, καθώς και η μεταβίβαση ιδανικού εξ αδιαιρέτου μεριδίου ιδιωτικού δάσους ή δασικής έκτασης δεν συνιστά κατάτμηση. Δρόμοι, αντιπυρικές ζώνες και άλλα τεχνικά έργα που κατασκευάζονται εντός δασών και δασικών εκτάσεων, καθώς και νομίμως κηρυσσόμενες αναγκαστικές απαλλοτριώσεις δεν συνιστούν κατάτμηση αυτών. Η μεταβίβαση των αγροτικών εκτάσεων ευρύτερου κτήματος, στο οποίο περιέχονται και δασικές εκτάσεις, χωρίς την άδεια της παρ. 1 δεν συνιστά παράνομη κατάτμηση, ανεξάρτητα από το εάν τα τμήματα που προκύπτουν από τη μεταβίβαση είναι άρτια και οικοδομήσιμα.»*

- **Άρθρο 280 παρ. 3 ν.δ. 86/1969:**

«*Επί μεταβιβάσεως κυριότητος ή οιουδήποτε ετέρου εμπραγμάτου δικαιώματος επί δάσους ή δασικής εκτάσεως αιτία πωλήσεως, δωρεάς προικός ή ετέρας πράξεως εν ζωή,* ***ο μεταβιβάζων υποχρεούται*** *όπως, κατά την τυχόν κατάρτισιν του προσυμφώνου ως και κατά την κατάρτισιν του οριστικού συμβολαίου προσαγάγη* ***επί ποινή απολύτου ακυρότητος της δικαιοπραξιας, εις τον συμβολαιογράφον, υποχρεούμενον να κάμη μνείαν εν τω συμβολαίω,*** *δήλωσιν του να ή συντεταγμένην κατά τα οριζόμενα εν τω ν.δ. 105/1969 εν ή να δηλούται ότι ουδέποτε το δημόσιον διεξεδίκησε κυριότητα ή έτερον εμπράγματον δικαίωμα του μεταβιβάζοντος επ` αυτής και, εφ` όσον ηγέρθη τοιαύτη διεκδίκησις ή αμφισβήτησις, να δηλούται ότι η κυριότης του μεταβιβάζοντος ή έτερον εμπράγματον δικαίωμα εκρίθη κατ` έναντι του δημοσίου είτε δι` αποφάσεως της διοικήσεως, είτε δια τοιαύτης οριστικής καιτελεσιδίκου των τακτικων δικαστηρίων. Εν περιπτώσει υποβολής υπό του μεταβιβάζοντος δηλώσεως, δι`ής ούτος δηλοί σχετικήν διεκδίκησιν ή αμφισβήτησιν του δημοσίου, ο συμβολαιογράφος υποχρεούται όπως απόσχη της συντάξεωστου συμβολαίου. Δι` αποφάσεως των Υπουργών Δικαιοσύνης και Εθνικής Οικονομίας, είναι δυνατόν να καθορισθή ο τύπος και το περιεχόμενον της ως άνω, δηλώσεως. Συμβολαιογράφος, συντάσσων πράξεις μεταβιβαστικάς της κυριότητος, ή έτερου εμπραγμάτου δικαιώματος επι δάσους ή δασικής εκτάσεως, άνευ τηρήσεως των ως άνω, διατάξεων,* ***ως και οι δια του υπογραφέντος συμβολαίου συμβληθέντες, τιμωρούνται διά φυλακίσεως μέχρι δυο ετών, επιφυλασομένων των διατάξεων περι πειθαρχικής ευθύνης του συμβολαιογράφου.***»

1.4. Φύλλο ελέγχου προσαρτωμένων εγγραφών

Ακολουθεί το φύλλο ελέγχου της εγγραπτέας πράξης της αγοραπωλησίας, το οποίο περιλαμβάνει υπό τη μορφή λίστας τα ανωτέρω έγγραφα.

ΦΥΛΛΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΠΡΟΣΑΡΤΩΜΕΝΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ

I. <u>Γενική Νομοθεσία:</u>

1. Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ: ☐

2. Καταβολή τιμήματος με χρήση τραπεζικού μέσου πληρωμής: ☐

3. Βεβαίωση Οργανισμού Εγγείων Βελτιώσεων : ☐
**αφορά αγροτικά ακίνητα*

4. Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος: ☐

5. ΚΗΔ (άρθρο 40 παρ.1 ν. 4409/2016): ☐
** προσοχή στον διαχωρισμό των περιπτώσεων των §§ 1 και 2 του άρθρου 40 ν.4409/2016*

6. Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας: ☐

7. Υπεύθυνη Δήλωση πολεοδομικής νομιμότητας (ν. 4495/2017): ☐

8. Υπεύθυνη Δήλωση ν. 2242/1994 (ρέμα, αιγιαλός κλπ): ☐
**ζητείται εφόσον υπάρχει κτίσμα / άλλες εγκαταστάσεις*

9. Έτος ανέγερσης κτίσματος:

α) Προ δημοσίευσης ν. 1337/1983 ☐

- Υπεύθυνη Δήλωση άρθρου 17 παρ. 12 ν. 1337/1983 ☐

β) Μετά τη δημοσίευση ν. 1337/1983: ☐

- Οικοδομική άδεια ☐

II. <u>Ειδικές περιπτώσεις:</u>

1. <u>Πράξη εφαρμογής:</u> ☐

α) Βεβαίωση δήλωσης ιδιοκτησίας: ☐

β) Οφειλή εισφοράς σε χρήμα:

Βεβαίωση του Δήμου περί καταβολής του 30% ☐

2. Δασική Νομοθεσία:

2.1. Κυρωμένος Δασικός Χάρτης: ☐

α) Εκτάσεις εν γένει δασικές:

Πιστοποιητικό Διεύθυνσης Δασών ☐

β) Εκτάσεις περιληφθείσες στην ανάρτηση για τις οποίες έγιναν δεκτές αντιρρήσεις ενδιαφερομένων άρθρο 48 παρ. 8α ν. 4685/2020:

Αντίγραφο απόφασης & τοπογραφικό διάγραμμα: ☐

γ) Εκτάσεις μη δασικές:

Υπεύθυνη Δήλωση άρθρου 20 παρ. 5 εδ.β' ν. 3889/2010: ☐

2.2. Ιδιωτικά Δάση (άρθρο 35 ν.998/1979):

Πιστοποιητικό ακαϊας ☐

2.3. Άρθρο 60 παρ. 1 ν.δ. 86/1969: ☐

Άδεια αρμόδιου Υπουργού

2.4. Άρθρο 280 παρ. 3 ν.δ. 86/1969: ☐

Υπεύθυνη δήλωση μεταβιβάζοντος

ΣΧΟΛΙΑ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

……

……

……

Ημερομηνία, .../.../……

Ο εισηγητής

Υπογραφή

2. Γονική παροχή

Άρθρο 16 παρ.1 ν.2664/1998

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 τόπον,

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 εγγραφής 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 επί ποινή απολύτου ακυρότητας,

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.»

2.1. Συνυποβαλλόμενα:

Στο Κτηματολογικό Γραφείο προσκομίζεται ή αναρτάται ψηφιακά:

- αίτηση καταχώρησης εγγραπτέας πράξης
- περίληψη καταχώρησης εγγραπτέας πράξης
- συμβολαιογραφικό έγγραφο
- απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος
- εάν έχει παρέλθει έτος από την ημερομηνία υπογραφής του συμβολαίου προσκομίζεται έντυπο επανεκτίμησης από την εφορία

- εάν στο συμβόλαιο προσαρτάται τοπογραφικό διάγραμμα που έχει ημερομηνία σύνταξης: από τις 16.07.2018 και μετά, προσκομίζεται απλό αντίγραφο του αποδεικτικού υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος - ΚΗΔ (άρθρο 40 παρ.1 και 2 ν. 4409/2016). Εάν προσαρτάται τοπογραφικό διάγραμμα που συντάχθηκε πριν την 16η.07.2018 (π.χ. Μάιος 2018), τότε προσκομίζεται στο Κτηματολογικό Γραφείο απλό αντίγραφο του προσαρτώμενου στο συμβόλαιο τοπογραφικού διαγράμματος.

2.2. Διαδικασία Νομικού Ελέγχου – Γενικές Οδηγίες:

Ο νομικός έλεγχος διενεργείται κατ'αρχάς δια της αντιπαραβολής του συμβολαιογραφικού εγγράφου με την κτηματολογική βάση. Σε περίπτωση που από την κτηματολογική βάση προκύπτει ότι εκκρεμεί προηγούμενη πράξη, θα πρέπει να ολοκληρωθεί ο έλεγχος της πράξης αυτής και στη συνέχεια να τύχει επεξεργασίας η παρούσα. Επίσης σε περίπτωση που το μεταβιβαζόμενο ακίνητο είναι διηρημένη ιδιοκτησία, συστήνεται και ο έλεγχος του γεωτεμαχίου, προκειμένου να διασφαλιστεί ότι δεν εκκρεμεί προηγούμενη πράξη που είτε επηρεάζει χωρικά το ακίνητο (π.χ. αίτηση 19 παρ.2 ή άλλη πράξη της διοίκησης που επιφέρει χωρική μεταβολή, κλπ), είτε επηρεάζει την οικοδομή (π.χ. τροποποίηση σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας), είτε να διερευνηθεί η ύπαρξη βάρους, που απαγορεύει τη μεταβίβαση.

Περαιτέρω κατά την επεξεργασία του συμβολαιογραφικού εγγράφου αντιπαραβάλλονται τα στοιχεία αυτού με την περίληψη και με τα λοιπά προσκομισθέντα έγγραφα κατά περίπτωση (λχ. απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος, ΚΗΔ).

Τέλος, επισημαίνεται ότι κάθε πράξη είναι μοναδική και συστήνεται πάντοτε να εξετάζεται προσεκτικά, λαμβάνοντας υπ' όψιν τα ειδικότερα αναγραφόμενα σε αυτή. Απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή σε ζητήματα εφαρμογής διαχρονικού δικαίου, καθώς το παρόν συντάσσεται μετά την τροποποίηση που επέφεραν οι νόμοι 5073/2023 (Α' 204) και 5076/2023 (Α' 207).

<u>Στοιχεία συμβολαιογραφικού εγγράφου:</u>

Αντιπαραβολή στοιχείων τίτλου (αριθμός συμβολαίου, ημερομηνία σύνταξης και στοιχεία συντάξαντος Συμβολαιογράφου) μεταξύ αίτησης καταχώρισης εγγραπτέας πράξης,

περίληψης καταχώρισης εγγραπτέας πράξης και συμβολαιογραφικού εγγράφου. Όλα τα στοιχεία πρέπει να ταυτίζονται.

Στοιχεία συμβαλλομένων προσώπων:

Γονική παροχή είναι η παραχώρηση περιουσίας από οποιονδήποτε γονέα στο τέκνο του χωρίς κανένα αντάλλαγμα. Στο συμβολαιογραφικό έγγραφο συμβάλλονται από το ένα μέρος ο παρέχων γονέας/οι παρέχοντες γονείς κι από το άλλο μέρος το αποδεχόμενο τέκνο/ τα αποδεχόμενα τέκνα.

Καταρχήν ελέγχεται αν το φυσικό πρόσωπο, το οποίο προβαίνει στη διάθεση του δικαιώματος (συνήθως στο συμβόλαιο της γονικής παροχής αναγράφεται ως «παρέχων γονέας») αναγράφεται και ως δικαιούχος του δικαιώματος που μεταβιβάζεται, στο κτηματολογικό φύλλο. Εφόσον γίνει η ανωτέρω επιβεβαίωση, στη συνέχεια ταυτοποιούνται λεπτομερώς και τα υπόλοιπα στοιχεία αυτού (λ.χ. ονοματεπώνυμο, πατρώνυμο, μητρώνυμο, ημερομηνία γέννησης, ΑΦΜ, ΔΟΥ, διεύθυνση κατοικίας και στοιχεία ταυτότητας). Απώτερος σκοπός είναι, από την αντιπαραβολή των στοιχείων, να επιτυγχάνεται η ταυτοποίηση του μεταβιβάζοντος προσώπου και να μην δημιουργείται αμφιβολία ή σύγχυση ως προς την ταυτότητα του.

Σε περίπτωση εντοπισμού σφαλμάτων σε στοιχεία εγγεγραμμένου δικαιούχου, τότε εφαρμόζεται η από 29.03.2024 και με αρ. πρωτ. 2418964 Οδηγία της Γενικής Διευθύντριας του Ν.Π.Δ.Δ. Ελληνικό Κτηματολόγιο *«Αυτεπάγγελτη επεξεργασία σφαλμάτων σε στοιχεία εγγεγραμμένου δικαιούχου στις κτηματολογικές εγγραφές*» για την αυτεπάγγελτη διόρθωσή τους ως εξής:

«…..΄Υστερα από την καθιέρωση των ηλεκτρονικών συναλλαγών και ειδικότερα την υποχρεωτική εφαρμογή του μέτρου:

α) για τις εγγραπτέες πράξεις που συντάσσουν οι συμβολαιογράφοι και διακινούν οι ίδιοι, οι Δικηγόροι και φυσικά και νομικά πρόσωπα συμβολαιογραφικές πράξεις καθώς και εκείνες που συντάσσουν και διακινούν οι Δικηγόροι σε Κτηματολογικά Γραφεία και Υποκαταστήματα στην Περιφέρεια Αττικής (ΔΣ 273/13/28.2.2024, όπως τροποποιήθηκε με την υπ΄ αρ. 274/23/07.03.2024 όμοια απόφαση, Β΄1524, 1586),

β) για τις εγγραπτέες πράξεις που συντάσσουν και διακινούν κατά την κείμενη νομοθεσία οι Δικαστικοί Επιμελητές σε όλα τα Κτηματολογικά Γραφεία και τα Υποκαταστήματα της χώρας

(ΔΣ 275/2/11.03.2024, Β΄ 1660) και

γ) για το σύνολο των εργασιών έκδοσης και χορήγησης πιστοποιητικών από όλα τα συστήματα δημοσιότητας (ΔΣ 110/5/1.10.2020 Β΄ 4584, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει με όμοιες αποφάσεις, για τα βιβλία του ΣΜΥ & τα κτηματολογικά βιβλία) και λαμβάνοντας υπόψη την πρόβλεψη στην περίπτωση α) της παραγράφου 1 του άρθρου 18 του ν. 2664/1998 για την αυτεπάγγελτη διόρθωση από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου σφαλμάτων που αφορούν σε στοιχεία εγγεγραμμένου δικαιούχου, προς αποφυγή άσκοπου διοικητικού κόστους και εκσυγχρονισμού των διαδικασιών συναλλαγών, σε εναρμόνιση με το πλαίσιο των ήδη παρεχόμενων ηλεκτρονικών υπηρεσιών και την προοδευτική επέκτασή τους, στο εξής, σε όσες περιπτώσεις κατά την εκτέλεση αιτούμενης συναλλαγής (ηλεκτρονικής ή διά ζώσης, όταν επιτρέπεται), διαπιστώνεται αναντιστοιχία μεταξύ των στοιχείων του προσώπου (όνομα, επώνυμο, αριθμός ταυτότητας κλπ) που αναγράφονται στην προς καταχώριση εγγραπτέα πράξη και σε εκείνα που περιέχονται στη βάση δεδομένων του Συστήματος Πληροφορικής του Εθνικού Κτηματολογίου (ΣΠΕΚ), η ταυτοποίηση και η περαιτέρω επικαιροποίηση και αντικατάσταση των στοιχείων συντελείται αυτεπάγγελτα, χωρίς να απαιτείται η προηγούμενη υποβολή αίτησης διόρθωσης σφάλματος από το συναλλασσόμενο.

Η υπηρεσία του Κτηματολογικού Γραφείου ή του Υποκαταστήματος, λαμβάνοντας υπόψη την υφιστάμενη κατάσταση των στοιχείων του προσώπου όπως αντλούνται μέσω της βάσης δεδομένων της ΓΓΠΣ που τελεί σε διασύνδεση με την εφαρμογή ταμείου της υπηρεσίας, δημιουργεί νέα εκδοχή του προσώπου, σύμφωνα με τα ίδια στοιχεία…...»

Η Οδηγία αυτή κοινοποιήθηκε:
α) στη Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων, β) στην Ολομέλεια Δικηγορικών Συλλόγων και γ) στην Ομοσπονδία Δικαστικών Επιμελητών με παράκληση για την ενημέρωση των μελών τους, ώστε εγκαίρως κατά το στάδιο συγκέντρωσης από αυτούς δικαιολογητικών για τη σύνταξη της εγγραπτέας πράξης να προβαίνουν σε κατάλληλες ενέργειες για την ταυτοποίηση του ενεχόμενου προσώπου.
Περιπτώσεις σφαλμάτων που δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της ανωτέρω Οδηγίας, αξιολογούνται από το Κτηματολογικό Γραφείο, ως προς τους πρόσφορους τρόπους εξωδικαστικής διόρθωσης κατά το ν.2664/1998, ανάλογα με την περίπτωση.

Για την παράσταση και την εκπροσώπηση προσώπων που δεν εμφανίζονται οι ίδιοι, αλλά παρίστανται δια πληρεξούσιου, προσώπων που είναι ανήλικα, προσώπων υπό δικαστική συμπαράσταση ισχύουν οι γενικές διατάξεις για τη νόμιμη εκπροσώπησή τους.

Όταν ένα φυσικό πρόσωπο έχει μεταβάλει τα ληξιαρχικά του στοιχεία (λ.χ. επώνυμο, όνομα) με τους προβλεπόμενους στην κείμενη νομοθεσία τρόπους, τότε η σχετική μεταβολή διενεργείται υποχρεωτικά με αυτοτελές αίτημα διόρθωσης ληξιαρχικών στοιχείων, σύμφωνα με το άρθρο 19 παρ.1 ν.2664/1998. Αλλαγές στη διεύθυνση κατοικίας, όπως και αλλαγή αστυνομικού δελτίου ταυτότητας / διαβατηρίου δεν επηρεάζουν την ανωτέρω ταυτοποίηση και πραγματοποιούνται στα πλαίσια της καταχώρισης της εγγραπτέας πράξης (νέα εκδοχή) σύμφωνα με τις οδηγίες καταχώρισης πράξεων στο ΣΠΕΚ.

Τέλος, αντιπαραβάλλονται τα στοιχεία όλων των συμβαλλομένων στο συμβολαιογραφικό έγγραφο προσώπων (ήτοι παρέχοντος γονέα και αποδεχόμενου τέκνου), μεταξύ συμβολαιογραφικού εγγράφου και περίληψης καταχώρισης εγγραπτέας πράξης. Τα στοιχεία θα πρέπει να ταυτίζονται. Σε περίπτωση εντοπισμού σφάλματος στην περίληψη λόγω διάστασης από το συμβόλαιο, ζητείται η διόρθωση της περίληψης, μέσω τυπικής έλλειψης, εντός ευλόγου χρονικού διαστήματος.

Στοιχεία δικαιώματος & στοιχεία ακινήτου:

Αντιπαραβάλλονται πλήρως τα στοιχεία του μεταβιβαζομένου ακινήτου και του προς διάθεση δικαιώματος του παρέχοντος γονέα, όπως αυτά αναγράφονται στο συμβόλαιο με τα αντίστοιχα στοιχεία του κτηματολογικού φύλλου. Θα πρέπει συνεπώς να εμφανίζεται ο παρέχων γονέας, καταχωρημένος ως δικαιούχος στο κτηματολογικό φύλλο, κατά το είδος και το ποσοστό δικαιώματος που αναγράφει και το συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Ταυτόχρονα, αντιπαραβάλλεται η περιγραφή του ακινήτου στο συμβολαιογραφικό έγγραφο με την αποτύπωση της κτηματολογικής βάσης. Συνεπώς αντιπαραβάλλονται όλα τα περιγραφικά στοιχεία του ακίνητου ανάλογα με το είδος αυτού (π.χ. γεωτεμάχιο, διηρημένη ιδιοκτησία) δηλαδή: εμβαδόν, διεύθυνση, αριθμός κτηρίου, όροφος, αριθμός οριζοντίου, ποσοστό συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου / επί της καθέτου, τυχόν ύπαρξη κτίσματος, αποκλειστικές χρήσεις κλπ.

Σημειώνεται ότι στην περίπτωση του γεωτεμαχίου δεν είναι δυνατή η απόλυτη ταύτιση των τετραγωνικών μέτρων του συμβολαιογραφικού εγγράφου με αυτά της κτηματολογικής βάσης, λόγω διαφορετικής μεθόδου μέτρησης των ακινήτων κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης. Για το λόγο αυτό εξετάζεται η ταυτοποίηση του ακίνητου μέσω της αντιπαραβολής των στοιχείων (λ.χ. ένα ακίνητο δύσκολα

ταυτοποιείται εάν στο συμβόλαιο αναγράφεται επιφάνεια 400τ.μ. και στην κτηματολογική βάση 100τ.μ). Σε κάθε περίπτωση, εξετάζεται γενικότερα η περιγραφή του εν λόγω γεωτεμαχίου (όπως η διεύθυνση του, η θέση του στο απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος κλπ) με απώτερο σκοπό την ταυτοποίησή του. Αντιθέτως, στην περίπτωση της μεταβίβασης μιας οριζοντίου ιδιοκτησίας, θα πρέπει να υπάρχει ταύτιση των περιγραφικών στοιχείων αυτής.

Όλα τα ανωτέρω στοιχεία (είδος και ποσοστό δικαιώματος και περιγραφικά στοιχεία ακινήτου) θα πρέπει να αναγράφονται πανομοιότυπα και στα αντίστοιχα πεδία της περίληψης.

Στοιχεία τίτλου κτήσης:

Αντιπαραβάλλεται ο αναγραφόμενος στο συμβολαιογραφικό έγγραφο τίτλος κτήσης του παρέχοντος γονέα με τον αντίστοιχο αναγραφόμενο στο κτηματολογικό φύλλο (δηλαδή: αριθμός τίτλου κτήσης, εκδούσα αρχή, έδρα εκδούσας αρχής, στοιχεία μεταγραφής κι αιτία κτήσης). Η ίδια αντιπαραβολή γίνεται και μεταξύ συμβολαιογραφικού εγγράφου και περίληψης.

Σε περίπτωση που στην κτηματολογική βάση αναγράφεται η παρατήρηση «Καταχώριση δυνάμει άρθρου 2 παρ. 3γ ν.2308/1995» θα πρέπει πρωτίστως να προηγηθεί από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου έλεγχος στο αρχείο του υποθηκοφυλακείου ώστε να επιβεβαιωθεί η μεταγραφή του τίτλου. Επισημαίνεται ότι στις περιπτώσεις αυτές και σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 18 παρ. 1 β) του ν. 2664/1998 «Όταν η διόρθωση αφορά στα στοιχεία μεταγραφής, άλλως εγγραφής, του τίτλου κτήσης που αφορά στο καταχωρισθέν στις αρχικές εγγραφές εγγραπτέο δικαίωμα, επειδή αυτά ελλείπουν, ή αναγράφονται λανθασμένα, η συμπλήρωση ή η ορθή αναγραφή τους, κατά περίπτωση, διενεργείται υποχρεωτικά και αυτεπάγγελτα από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου».

Σε περίπτωση που ο παρέχων γονέας εμφανίζεται στο κτηματολογικό φύλλο ως ψιλός κύριος αλλά εντωμεταξύ απεβίωσε ο επικαρπωτής, τότε στο συμβολαιογραφικό έγγραφο μνημονεύεται ο θάνατος του επικαρπωτή (με προσάρτηση της σχετικής ληξιαρχικής πράξης θανάτου) κι αντιστοίχως ενημερώνεται κατά την καταχώριση το κτηματολογικό φύλλο, σύμφωνα με τις οδηγίες καταχώρισης στο ΣΠΕΚ.

Κατάρτιση γονικής παροχής:

Στη συνέχεια καταρτίζεται η σύμβαση της γονικής παροχής, όποτε κι ελέγχεται ότι αναγράφονται όλες οι κατά το νόμο απαιτούμενες δηλώσεις ενός εκάστου των μερών, για την κατάρτιση της δικαιοπραξίας.

Οι συνηθέστερες περιπτώσεις συμβολαίων γονικής παροχής:

1. Γονική παροχή δικαιώματος πλήρους / ψιλής κυριότητας (σε περίπτωση που παρέχων έχει μόνο την ψιλή κυριότητα του ακινήτου).
2. Γονική παροχή δικαιώματος ψιλής κυριότητας με παρακράτηση δικαιώματος επικαρπίας.
3. Γονική παροχή δικαιώματος πλήρους κυριότητας με παρακράτηση δικαιώματος οικήσεως / συνοικήσεως.
4. Γονική παροχή δικαιώματος ψιλής κυριότητας με παρακράτηση δικαιώματος επικαρπίας και πρόταση δωρεάς αιτία θανάτου δικαιώματος επικαρπίας, σε περίπτωση προαποβιώσεως του επικαρπωτή. Στην περίπτωση αυτή, γίνεται μόνο η πρόταση και ο δωρεοδόχος δεν συμβάλλεται στο συμβολαιογραφικό έγγραφο. Η αποδοχή της πρότασης (εάν επιθυμεί ο δωρεοδόχος) γίνεται μετά το θάνατο του επικαρπωτή, με συμβολαιογραφικό έγγραφο.
5. Γονική παροχή δικαιώματος ψιλής κυριότητας με παρακράτηση δικαιώματος επικαρπίας και ταυτόχρονη πρόταση κι αποδοχή δωρεάς αιτία θανάτου δικαιώματος επικαρπίας, σε περίπτωση προαποβιώσεως του επικαρπωτή. Στην περίπτωση αυτή ο δωρεοδόχος συμβάλλεται εκ τρίτου στο συμβολαιογραφικό έγγραφο και συνεπώς ελέγχεται τόσο η ορθή αναγραφή των στοιχείων του στην περίληψη, όπως και η τήρηση των απαραίτητων δηλώσεων των μερών για την κατάρτιση της δωρεάς αιτία θανάτου.

2.3. Έλεγχος προσαρτωμένων εγγράφων:

Ακολουθεί ο έλεγχος των προσαρτωμένων εγγράφων, όπως αναφέρεται στην κατωτέρω λίστα. Ο έλεγχος περιλαμβάνει τις περιπτώσεις εκείνες όπου η μη προσάρτηση του εκάστοτε εγγράφου έχει ως έννομη συνέπεια την απόλυτη ακυρότητα του συμβολαιογραφικού εγγράφου ή τις περιπτώσεις εγγράφων για τα οποία η νομοθεσία επιβάλλει ρητά στον Υποθηκοφύλακα/Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου να διενεργήσει τον σχετικό έλεγχο. Παρακάτω παρατίθενται αναλυτικά τα σχετικά έγγραφα με ταυτόχρονη αναφορά στις αντίστοιχες διατάξεις. Ακολουθεί το αντίστοιχο φύλλο ελέγχου υπό τη μορφή λίστας. Σε κάθε περίπτωση επισημαίνεται ότι κατά τον έλεγχο απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή, αναφορικά με τον χρόνο σύνταξης του συμβολαιογραφικού

εγγράφου, καθώς η κατωτέρω λίστα περιλαμβάνει τα απαιτούμενα έγγραφα, με βάση τις ισχύουσες νομοθετικές διατάξεις (χρόνος τελευταίας επικαιροποίησης: Απρίλιος 2024).

ΠΡΟΣΑΡΤΩΜΕΝΑ ΣΕ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟ ΕΓΓΡΑΦΟ ΓΟΝΙΚΗΣ ΠΑΡΟΧΗΣ

2.3.1. Γενική Νομοθεσία:

- **Πιστοποιητικά ΕΝΦΙΑ (άρθρο 60 ν.5104/2024):**

Ειδικότερα σύμφωνα με το άρθρο 60 ν. 5104/2024:

«§ 1. Απαγορεύεται κάθε υποσχετική ή εκποιητική δικαιοπραξία, με την οποία συστήνονται, μεταβάλλονται, αλλοιώνονται ή μεταβιβάζονται, από οποιαδήποτε αιτία, δικαιώματα επί ακινήτου, ή παρέχεται δικαίωμα προσημείωσης ή υποθήκης σε αυτό, αν δεν μνημονεύεται και δεν επισυνάπτεται από τον Συμβολαιογράφο, στο συμβόλαιο που συντάσσει, πιστοποιητικό της Φορολογικής Διοίκησης (Πιστοποιητικό Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων – ΕΝ.Φ.Ι.Α.) ως εξής:

{….}

(β) ***Στις υπόλοιπες δικαιοπραξίες της παρούσας παραγράφου***, με το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. βεβαιώνεται ότι το συγκεκριμένο ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α., καθώς και ότι ο φορολογούμενος έχει καταβάλλει ή νόμιμα απαλλαγεί από τις ληξιπρόθεσμες οφειλές του ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το συγκεκριμένο ακίνητο, περιλαμβανομένων των ληξιπρόθεσμων δόσεων ΕΝ.Φ.Ι.Α. του τρέχοντος έτους κατά τον χρόνο έκδοσης του πιστοποιητικού και έχει καταβάλλει τις ληξιπρόθεσμες δόσεις, έχει ρυθμίσει ή έχει νόμιμα απαλλαγεί από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. για τα υπόλοιπα ακίνητα, για τα οποία είναι υπόχρεος για τα πέντε (5) προηγούμενα της μεταβίβασης έτη και, αν εκδίδεται πιστοποιητικό μετά την πράξη προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. του τρέχοντος έτους, για τα έξι (6) τελευταία έτη, ήτοι, συμπεριλαμβανομένου και του έτους μεταβίβασης.

{….}

§ 2. ***Οι φύλακες μεταγραφών και οι Προϊστάμενοι των Κτηματολογικών Γραφείων υποχρεούνται να αρνηθούν τη μεταγραφή ή την καταχώριση στα κτηματολογικά βιβλία συμβολαιογραφικού εγγράφου, με το οποίο συστήνονται, μεταβάλλονται, αλλοιώνονται ή μεταβιβάζονται από οποιαδήποτε αιτία δικαιώματα επί ακινήτου {…}, αν δεν μνημονεύεται και δεν επισυνάπτεται το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α {..}.»***

Χρήσιμη διευκρίνιση για τον ΕΝΦΙΑ και ενδεικτικό παράδειγμα:

Διευκρινίζεται ότι Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ προσκομίζεται από όλους τους φορολογουμένους που συμβάλλονται στο ίδιο συμβολαιογραφικό έγγραφο, μόνο ως προς το δικαίωμα επί του ακινήτου, το οποίο είχαν υποχρέωση να συμπεριλάβουν στις δηλώσεις ΕΝ.Φ.Ι.Α. των αντίστοιχων ετών και το οποίο μεταβάλλεται, αλλοιώνεται ή μεταβιβάζεται με αυτό.

Παράδειγμα: Για ακίνητο που αποκτήθηκε το έτος 2022 και μεταβιβάζεται τον Απρίλιο του 2024, θα πρέπει να προσκομιστεί ΕΝΦΙΑ για το έτος 2023 και επειδή έχει επέλθει η κεντρική έκδοση της πράξης διοικητικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ του έτους 2024 θα πρέπει να προσκομιστεί ΕΝΦΙΑ και για το τρέχον έτος 2024. Εάν, όμως, η μεταβίβαση γινόταν τον Ιανουάριο 2024 θα απαιτούταν το Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ μόνον για το έτος 2023.

- **Βεβαίωση Οργανισμού Εγγείων Βελτιώσεων (άρθρο 65 ν.2538/1997):**

Αφορά αγροτικά ακίνητα που βρίσκονται εντός περιοχών όπου λειτουργεί Οργανισμός Εγγείων Βελτιώσεων. Κατά την ακριβή διατύπωση της διάταξης:

«*Σε περίπτωση μεταβίβασης για οποιαδήποτε αιτία της κυριότητας* ***των αγροτικών ακινήτων,*** ***για τα οποία επιβάλλονται οι εισφορές, τα αρδευτικά τέλη ή το αντίτιμο χρήσεως αρδευτικού ύδατος της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του ν.δ/τος 1277/1972*** *και προ της υπογραφής του συμβολαίου οι πωλητές (υπόχρεοι) υποχρεούνται να προσκομίσουν στο συμβολαιογράφο βεβαίωση του οικείου Οργανισμού Εγγείων Βελτιώσεων, στην περιοχή δικαιοδοσίας του οποίου κείται το αγροτικό ακίνητο, από την οποία να προκύπτει ότι δεν οφείλονται οι αναφερόμενες οφειλές,* ***άλλως το συμβόλαιο μεταβίβασης είναι άκυρο***.»

Καθώς στην ανωτέρω διάταξη του άρθρου 65 του ν. 2538/1997 δεν προβλέπεται η έκδοση από τους οικείους Οργανισμούς Εγγείων Βελτιώσεων βεβαιώσεων αρνητικού περιεχομένου, ότι δηλαδή ένα αγροτεμάχιο δεν βρίσκεται εντός περιοχής εγγειοβελτιωτικών έργων, συστήνεται, σε περίπτωση μεταβίβασης για οποιαδήποτε αιτία της κυριότητας αγροτικών ακινήτων που δεν βρίσκονται εντός της περιμέτρου εγγειοβελτιωτικών έργων που τα λειτουργούν Ο.Ε.Β., να προκύπτει το αρνητικό αυτό γεγονός από το συμβολαιογραφικό έγγραφο, είτε από σχετική δήλωση του μεταβιβάζοντος, είτε από δήλωση επί του τοπογραφικού από τον συντάκτη του μηχανικό, το οποίο προσαρτάται στη πράξη μεταβίβασης, ήτοι ότι το μεταβιβαζόμενο ακίνητο δεν βρίσκεται εντός περιμέτρου εγγειοβελτιωτικών έργων που τα λειτουργούν Ο.Ε.Β (βλ. σχετ. την υπ' αριθμ. 29η – 16.10.2024 Εγκύκλιο ΣΕΣΣΕ με θέμα «Βεβαιώσεις εντός

περιοχών που λειτουργεί Οργανισμός Εγγείων Βελτιώσεων για τη μεταβίβαση αγροτεμαχίων).

- **Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος (άρθρο 14 παρ. 5 ν.2664/1998, όπως τροποποιήθηκε με την παρ.1 άρθρου 25 ν.5076/2023):**

Εάν η πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση στο κτηματολογικό φύλλο είναι εμπράγματη δικαιοπραξία, επισυνάπτεται σε αυτήν, υποχρεωτικώς και επί ποινή ακυρότητάς της, το προβλεπόμενο στην προηγούμενη παράγραφο κυρωμένο απόσπασμα του κτηματολογικού διαγράμματος, απλό αντίγραφο του οποίου συνυποβάλλεται με την αίτηση της παραγράφου Αν η εγγραπτέα πράξη αφορά σε δύο ή περισσότερες διηρημένες ιδιοκτησίες κείμενες εντός του ιδίου γεωτεμαχίου, «επισυνάπτεται» ένα κυρωμένο απόσπασμα του κτηματολογικού διαγράμματος του γεωτεμαχίου.

- **Αποδεικτικό Υποβολής Ηλεκτρονικού Διαγράμματος (ΚΗΔ – άρθρο 40 παρ. 1 και 2 ν. 4409/2016):**

Κατά την ακριβή διατύπωση της διάταξης του άρθρου 40 παρ. 1 και 2 ν. 4409/2016:
« § 1. Τοπογραφικά διαγράμματα, τα οποία, ***κατά την κείμενη νομοθεσία***, συντάσσονται και προσαρτώνται σε πράξεις εγγραπτέες στα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών και στα κτηματολογικά βιβλία, υποβάλλονται, υποχρεωτικά, με ηλεκτρονικό τρόπο από τον συντάκτη μηχανικό στη βάση δεδομένων της εταιρείας «ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Ανώνυμη Εταιρεία» (ΕΚΧΑ Α.Ε.). ***Στην οικεία εγγραπτέα πράξη περιέχεται μνεία των στοιχείων ηλεκτρονικής υποβολής, και προσαρτάται, με ποινή ακυρότητάς της, το εκδιδόμενο από την ηλεκτρονική εφαρμογή της «ΕΚΧΑ Α.Ε.» αποδεικτικό υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος, απλό αντίγραφό του οποίου συνυποβάλλεται με την αίτηση μεταγραφής ή την αίτηση καταχώρισης στα κτηματολογικά βιβλία, κατά περίπτωση.***

§ 2. Τοπογραφικά διαγράμματα, τα οποία συντάσσονται και προσαρτώνται σε πράξεις εγγραπτέες στα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών και στα κτηματολογικά βιβλία ***με βούληση των συμβαλλομένων, χωρίς να προβλέπεται εκ του νόμου σχετική υποχρέωση, μπορεί να υποβάλλονται ηλεκτρονικά*** από τον συντάκτη μηχανικό στη βάση δεδομένων της «ΕΚΧΑ Α.Ε.» με τον τρόπο, τους όρους, τη διαδικασία και τις προϋποθέσεις που ορίζει η απόφαση της παραγράφου 4. ***Στην οικεία εγγραπτέα πράξη περιέχεται μνεία των στοιχείων ηλεκτρονικής υποβολής και επισυνάπτεται το***

σχετικό αποδεικτικό υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος απλό αντίγραφο, του οποίου συνυποβάλλεται με την αίτηση μεταγραφής ή την αίτηση καταχώρισης στα κτηματολογικά βιβλία, κατά περίπτωση.

Σύμφωνα με την υπ'αριθμ ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/27623/1752/25.4.2018 απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος κι Ενέργειας (Β'2216), όπως τροποποιήθηκε με την υπ'αριθμ. ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/47426/6888/19.07.2018 όμοια απόφαση (Β' 3017) η εφαρμογή του μέτρου αφορά μόνο τις περιπτώσεις που στο συμβολαιογραφικό έγγραφο προσαρτάται τοπογραφικό διάγραμμα, που φέρει ημερομηνία σύνταξης από 16η.07.2018 κι ύστερα.

Προσοχή απαιτείται για τις διαφορετικές προϋποθέσεις και τον διαχωρισμό των περιπτώσεων των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 40 ν.4409/2016 κατά την εφαρμογή τους:

- Σύμφωνα με την παράγραφο 1, υποχρέωση προσάρτησης ΚΗΔ - επί ποινή ακυρότητας - στο συμβολαιογραφικό έγγραφο υφίσταται μόνον όταν απαιτείται η σύνταξη και προσάρτηση τοπογραφικού διαγράμματος κατά την κείμενη νομοθεσία.

- Αντιθέτως κατά την παράγραφο 2 όταν το τοπογραφικό διάγραμμα προσαρτάται σε εγγραπτέα πράξη με βούληση των συμβαλλομένων, χωρίς να υπάρχει εκ του νόμου σχετική υποχρέωση για την εγκυρότητα της πράξης, τότε, δεν υπάρχει υποχρέωση ηλεκτρονικής υποβολής και αντίστοιχα προσάρτησης ΚΗΔ. Στην περίπτωση αυτή, εάν παρόλα αυτά, το τοπογραφικό διάγραμμα υποβληθεί ηλεκτρονικά στη βάση δεδομένων του Φορέα (υποδοχέας), τότε και μόνον τότε το εκδιδόμενο κατά την ηλεκτρονική υποβολή ΚΗΔ συνυποβάλλεται στο Κτηματολογικό Γραφείο με τα λοιπά συνυποβαλλόμενα έγγραφα.

- **<u>Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας</u>**

&

- **<u>Υπεύθυνη Δήλωση Ιδιοκτήτη, περί πολεοδομικής νομιμότητας (άρθρο 83 παρ.1 ν.4495/2017)</u>**

Με το άρθρο 51 παρ. 1 ν. 4643/2019 αντικαταστάθηκε το άρθρο 52 ν. 4495/2017 και σε συνδυασμό με το άρθρο 3 της παρ.2 ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/7577/105/26.01.2021 (ΦΕΚ Β΄334/29.01.2021) θεσπίστηκε η ηλεκτρονική ταυτότητα Κτιρίου και η ηλεκτρονική ταυτότητα Διηρημένης Ιδιοκτησίας. Το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας προσαρτάται στις δικαιοπραξίες της παρ. 1 του άρθρου 83 του ν. 4495/2017, σε αντικατάσταση της βεβαίωσης μηχανικού, και υποβάλλεται σε δημόσια

αρχή για την έκδοση διοικητικής πράξης, όπου απαιτείται σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Διάρκεια ισχύος πιστοποιητικού: 2 μήνες.

Ειδικότερα:

Άρθρο 82 παρ. 2 ν.4495/2017: *«Απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο που έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή κατά την παράγραφο 1^{α} του άρθρου 81, ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης κατά την παράγραφο 1β του άρθρου 81, ή έχει εκτελεστεί πολεοδομική παράβαση των περιπτώσεων β), γ), δ) της παραγράφου 3 του άρθρου 81. Στην ανωτέρω απαγόρευση εμπίπτουν και τα ακίνητα τα οποία εισφέρονται σε εταιρεία.*
Η ανωτέρω ακυρότητα των μεταβιβάσεων και των συστάσεων εμπράγματων δικαιωμάτων που έχουν πραγματοποιηθεί προ της 1^{ης}.5.2024 αίρεται με μεταγενέστερη υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος των αυθαιρεσιών ή των ανωτέρω πολεοδομικών παραβάσεων που είχαν εγκατασταθεί προ των ανωτέρω πράξεων, εφόσον αυτή είναι επιτρεπτή, και υπό την προϋπόθεση σύνταξης Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου ή Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας του άρθρου 53. Σε περίπτωση που η συμβολαιογραφική πράξη που καταρτίστηκε κατά παράβαση του πρώτου εδαφίου χρήζει διόρθωσης ως προς τα στοιχεία του ακινήτου, αυτή δύναται να διορθωθεί από τον τελευταίο αποκτώντα το εμπράγματο δικαίωμα, μονομερώς, ενεργούντα για λογαριασμό του και για λογαριασμό του μεταβιβάζοντος, τεκμαιρομένου ότι ο αποκτών ενεργεί δυνάμει των διατάξεων των άρθρων 235, 223 και 726 του Αστικού Κώδικα (π.δ. 456/1984, Α' 164). Κατά τη σχετική διόρθωση της οικείας πράξης προσαρτώνται μόνον το Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ του τελευταίου αποκτώντος, το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου ή της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας, της παρ. 3 του άρθρου 53, η βεβαίωση υπαγωγής, το σχεδιάγραμμα της κάτοψης, και το απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος. Τυχόν απαιτούμενη δήλωση φόρου υποβάλλεται μονομερώς.»

Άρθρο 83 παρ. 1 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 εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο ή και σε ακίνητο χωρίς κτίσμα, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού.****»*

Άρθρο 83 παρ. 12 α' ν. 4495/2017*: «Οι συμβολαιογράφοι που συντάσσουν συμβόλαια, οι δικαιοπρακτούντες, οι υποθηκοφύλακες ή οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων που μεταγράφουν αυτά,* ***εφόσον δεν έχει επισυναφθεί η δήλωση και η βεβαίωση του παρόντος****, καθώς και οι μηχανικοί που χορήγησαν ανακριβή βεβαίωση, τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης τουλάχιστον έξι (6) μηνών και χρηματική ποινή από τριάντα χιλιάδες (30.000) μέχρι εκατό χιλιάδες (100.000) ευρώ. Κατά την επιμέτρηση των ποινών του προηγούμενου εδαφίου λαμβάνεται υποχρεωτικά και αναλογικά υπόψη η αξία της αυθαίρετης κατασκευής.»*

- **Υπεύθυνη δήλωση δικαιοπρακτούντος ότι το μεταβιβαζόμενο ακίνητο δεν βρίσκεται σε ρέμα, αιγιαλό, ζώνη παραλίας, βιότοπο, δημόσιο κτήμα και αρχαιολογικό χώρο (άρθρο 3 παρ. 15 ν.2242/1994):**

Η ανωτέρω υπεύθυνη δήλωση απαιτείται στις περιπτώσεις που στο ακίνητο υφίσταται κτίσμα. Σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 12 ν. 1337/1983 όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 15 του άρθρου 3 ν.2242/1994: «*Σε κάθε συμβόλαιο μεταβίβασης ακινήτου* ***με κτίσματα ή άλλες εγκαταστάσεις*** *επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση των δικαιοπρακτούντων σύμφωνα με το ν.1599/1986, ότι το μεταβιβαζόμενο ακίνητο δεν βρίσκεται σε ρέμα, σε αιγιαλό, σε ζώνη παραλίας, σε βιότοπο, σε δημόσιο κτήμα και σε αρχαιολογικό χώρο. Εάν από τη δήλωση προκύπτει ότι το μεταβιβαζόμενο ακίνητο βρίσκεται στις ανωτέρω περιοχές απαγορεύεται η σύνταξη του σχετικού συμβολαίου. Οι συμβολαιογράφοι, που συντάσσουν συμβόλαια κατά παράβαση της διάταξης αυτής, οι δικαιοπρακτούντες, οι μεσίτες που μεσολαβούν, οι δικηγόροι που παρίστανται σε τέτοια συμβόλαια και οι υποθηκοφύλακες που μεταγράφουν αυτά τιμωρούνται με τις ποινές που αναφέρονται στην παράγραφο 8, όπως συμπληρώθηκε.*»

- **Υπεύθυνη δήλωση δικαιοπρακτούντων ότι το μεταβιβαζόμενο κτίσμα κτίστηκε πριν την έναρξη ισχύος του ν. 1337/1983 (άρθρο 17 παρ. 12 εδ. β' ν.1337/1983):**

Η ανωτέρω υπεύθυνη δήλωση απαιτείται στις περιπτώσεις που στο ακίνητο υφίσταται κτίσμα. Κρίσιμος χρόνος είναι ο χρόνος ανέγερσης του κτίσματος σε σχέση με τη δημοσίευση του νόμου 1337/1983. Εν προκειμένω, η υπεύθυνη δήλωση αφορά τα κτίσματα που προϋφίσταντο της 14ης.03.1983 (ημερομηνία δημοσίευσης ν. 1337/1983).

Ειδικότερα: *«Αν το μεταβιβαζόμενο κτίσμα έχει ανεγερθεί πριν από την έναρξη ισχύος του νόμου, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση των δικαιοπρακτούντων που συντάσσεται κατά το Ν.Δ. 105/1969 "περί ατομικής ευθύνης του δηλούντος ή*

βεβαιούντος" ότι το μεταβιβαζόμενο έχει ανεγερθεί πριν από την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού.»

- **Οικοδομική άδεια (άρθρο 17 παρ. 12 εδ. α' ν.1337/1983):**

Η προσάρτηση της οικοδομικής άδειας απαιτείται στις περιπτώσεις που στο ακίνητο υφίσταται κτίσμα. Κρίσιμος χρόνος είναι ο χρόνος ανέγερσης του κτίσματος σε σχέση με τη δημοσίευση του νόμου 1337/1983. Εν προκειμένω η διάταξη αφορά τα κτίσματα που ανεγέρθηκαν μετά τη δημοσίευση του ν. 1337/1983, ήτοι μετά την 14η.03.1983.

Ειδικότερα: *«Σε κάθε δικαιοπραξία, που συντάσσεται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου και έχει ως αντικείμενο μεταβίβαση κτίσματος, αναφέρεται στο πωλητήριο συμβόλαιο ο αριθμός της άδειας οικοδόμησης του κτίσματος αυτού και **επισυνάπτεται κυρωμένο αντίγραφό της**, εφόσον το κτίσμα οικοδομήθηκε μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου.*»

2.3.2. Ειδικότερες Περιπτώσεις:

2.3.2.1. Πράξη Εφαρμογής:

- **Πιστοποιητικό δήλωσης ιδιοκτησίας (άρθρο 12 παρ. 5 ν.1337/1983):**

Σύμφωνα με το άρθρο 12 παρ.5 ν. 1337/1983 (παρατίθεται η διάταξη ως έχει προκειμένου να περιληφθούν όλα τα στάδια της διαδικασίας):

«Η πράξη εφαρμογής συντάσσεται με την ακόλουθη διαδικασία που προωθείται παράλληλα με τη διαδικασία του άρθρου 7 του νόμου αυτού για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης.

α. Κατά τη σύνταξη του κτηματογραφικού διαγράμματος της πολεοδομικής μελέτης, οι κύριοι ή νομείς ακινήτων υποχρεούνται, κατόπιν προσκλήσεως, να υποβάλουν δήλωση ιδιοκτησίας στον οικείο Δήμο προσκομίζοντας συγχρόνως τίτλους κτήσεως, πιστοποιητικό μεταγραφής, ιδιοκτησίας, βαρών, διεκδικήσεων, κατασχέσεων και τοπογραφικό διάγραμμα. Η υποχρέωση αυτή υφίσταται ***μέχρι την κύρωση της πράξης εφαρμογής***, η παράλειψη δε αυτής συνεπάγεται τα εξής:

α 1. Κάθε δικαιοπραξία εν ζωή είναι άκυρη, εάν δεν επισυνάπτεται σε αυτή πιστοποιητικό του οικείου Δήμου, με το οποίο θα βεβαιώνεται η υποβολή της δήλωσης ιδιοκτησίας. Η ακυρότητα αυτή αίρεται με την υποβολή εκ των υστέρων της σχετικής δήλωσης. Στην περίπτωση αυτή, εφόσον ο ιδιοκτήτης είχε προσκληθεί και αμέλησε να υποβάλει

εγκαίρως δήλωση υποχρεούται σε καταβολή εφάπαξ προστίμου καθοριζομένου από τον οικείο Ο.Τ.Α..

β 1. Δεν χορηγείται άδεια οικοδομής στο ακίνητο χωρίς την υποβολή κυρωμένου αντιγράφου της δήλωσης ιδιοκτησίας και του ανωτέρω πιστοποιητικού.

Μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής, η προσάρτηση του ως άνω πιστοποιητικού υποβολής δήλωσης ιδιοκτησίας απαιτείται να γίνεται στην πρώτη δικαιοπραξία εν ζωή, η οποία καταρτίζεται και μεταγράφεται στα οικεία βιβλία του Υποθηκοφυλακείου ή καταχωρίζεται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου, μετά τη μεταγραφή ή την καταχώριση της πράξης εφαρμογής. Σε κάθε επόμενη δικαιοπραξία εν ζωή αρκεί να γίνεται η σχετική μνεία της προσάρτησης του στην αρχική ως άνω δικαιοπραξία. Η τυχόν παράλειψη της ως άνω αναφερόμενης μνείας στις δικαιοπραξίες οι οποίες συντάχθηκαν μέχρι την έναρξη του παρόντος νόμου δεν επιφέρει ακυρότητα.

Σύμφωνα με την υπ'αριθμ. 93027/7188/1994 απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (Β'877) σε συνδυασμό με την υπ'αριθμ.πρωτ. 98215/3415/08.12.1994 εγκύκλιο του Υπουργείου ΠΕΧΩΔΕ, δεν υφίσταται υποχρέωση επισύναψης του ανωτέρω πιστοποιητικού κατά τη σύνταξη δικαιοπραξιών εν ζωή σε οικόπεδα που βρίσκονται σε περιοχές που έχει κυρωθεί η πράξη εφαρμογής πριν από την 25η.11.1994. **Για τις πράξεις εφαρμογής που κυρώνονται μετά την 25η.11.1994** διατηρείται η υποχρέωση υποβολής δήλωσης ιδιοκτησίας και επομένως η υποχρέωση να επισυνάπτεται πιστοποιητικό του οικείου Ο.Τ.Α σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή, όπως προβλέπεται από τις προαναφερθείσες οικείες διατάξεις.

- **Εισφορά σε χρήμα (άρθρο 9 παρ. 6 ν. 1337/1983):**

Σύμφωνα με την παράγραφο 6α άρθρου 9 ν.1337/1983 όπως αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 3 του άρθρου 2 ν.4315/2014:

«Σε κάθε συμβολαιογραφική πράξη που αφορά δικαιοπραξία εν ζωή και έχει ως αντικείμενο μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου που οφείλει εισφορά σε χρήμα, σύμφωνα με κυρωμένη πράξη εφαρμογής, επισυνάπτεται βεβαίωση του οικείου δήμου, ότι έχει καταβληθεί τουλάχιστον το ποσό των δόσεων, που αντιστοιχεί σε ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) των συνολικών υποχρεώσεων που αναλογούν στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο. ***Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα μεταβίβασης επί ποινή ακυρότητας γίνεται ειδική μνεία για τους υπόχρεους οφειλέτες και το υπολειπόμενο ποσόν οφειλής εισφοράς σε χρήμα.*** Εντός δεκαπέντε (15) ημερών από τη μεταγραφή ή την καταχώριση των δικαιωμάτων κυριότητας αντίστοιχα στα

αρμόδια Υποθηκοφυλακεία ή Κτηματολογικά Βιβλία, ο αποκτών οφείλει να υποβάλει δήλωση ιδιοκτησίας στον οικείο δήμο προκειμένου να βεβαιώσει σε αυτόν το υπόλοιπο των οφειλών σε χρήμα και να προσκομίσει αντίγραφο αυτής στο οικείο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό γραφείο, το οποίο κάνει σχετική επισημείωση στο περιθώριο της μεταγραφής. Σε κάθε περίπτωση το μη καταβληθέν υπόλοιπο των οφειλών εισφορών σε χρήμα βαρύνει τον αποκτώντα το δικαίωμα κυριότητος, ανεξαρτήτως του είδους της πράξης με την οποία το απέκτησε. Η απαίτηση του οικείου δήμου για το μη καταβληθέν υπόλοιπο των οφειλών εισφορών σε χρήμα δεν υπόκειται σε παραγραφή.»

2.3.2.2. Δασική Νομοθεσία:

- **Πιστοποιητικό Διεύθυνσης Δασών / Υπεύθυνη δήλωση (άρθρο 20 παρ. 4 και 5 ν. 3889/2010)**

Εφαρμόζεται σε περιοχές όπου έχει κυρωθεί ο δασικός χάρτης. Αφορά τα αγροτεμάχια. Σύμφωνα με τις παραγράφους 4 και 5 του άρθρου 20 ν.3889/2010:
«§4. ***Μετά την κύρωση*** **του δασικού χάρτη κάθε μεταβίβαση, σύσταση, αλλοίωση και γενικά κάθε μεταβολή των εμπραγμάτων δικαιωμάτων, που πραγματοποιείται με δικαιοπραξία εν ζωή,** εξαιρουμένων των δηλώσεων αποδοχής κληρονομίας, στις δασικές εν γένει εκτάσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 13, που περιλαμβάνονται σε αυτόν, **είναι άκυρη και ανίσχυρη**, **αν δεν συνοδεύεται από σχετικό πιστοποιητικό της αρμόδιας υπηρεσίας της οικείας Διεύθυνσης Δασών, με το οποίο βεβαιώνεται ο χαρακτήρας της έκτασης. Το ανωτέρω πιστοποιητικό δεν εκδίδεται για περιοχές του δασικού χάρτη που δεν περιλαμβάνονται στις δασικές εν γένει εκτάσεις.**

Ειδικά για εκτάσεις που έχουν περιληφθεί στην ανάρτηση, για τις οποίες έχουν γίνει δεκτές αντιρρήσεις των ενδιαφερομένων, αντί για το ανωτέρω πιστοποιητικό στο σχετικό συμβόλαιο προσαρτάται αντίγραφο της απόφασης αυτής με τον αριθμό διαδικτυακής ανάρτησης (Α.Δ.Α.) και με επισυναπτόμενο τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένων συντεταγμένων Ε.Γ.Σ.Α., επί του οποίου ο συντάκτης βεβαιώνει ότι το ακίνητο είναι αυτό, ως προς το οποίο έχουν γίνει δεκτές οι υποβληθείσες αντιρρήσεις. {…}

§ 5. **Στις εν ζωή δικαιοπραξίες,** εξαιρουμένων των δηλώσεων αποδοχής κληρονομίας, **που συντάσσουν οι συμβολαιογράφοι, που αφορούν στις δασικές εν γένει εκτάσεις που περιλαμβάνονται στον κυρωμένο δασικό χάρτη, υποχρεούνται να επισυνάπτουν τα πιστοποιητικά της προηγουμένης παραγράφου και να μνημονεύουν το περιεχόμενό τους.**

Για περιοχές που δεν περιλαμβάνονται στον δασικό χάρτη επειδή δεν αποτελούν δασικές εν γένει εκτάσεις της παρ. 1 του άρθρου 13, το πιστοποιητικό της προηγούμενης παραγράφου αντικαθίσταται από υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 (Α` 75) επί του τοπογραφικού διαγράμματος, που συνοδεύει τη σχετική πράξη του συμβολαιογράφου ή, αν δεν υφίσταται υποχρέωση εκπόνησης τοπογραφικού διαγράμματος, επί αποσπάσματος του δασικού χάρτη όπου απεικονίζεται το ακίνητο στο οποίο αφορά η συμβολαιογραφική πράξη και όπου εμφαίνονται οι συντεταγμένες των κορυφών του ακινήτου, **με την οποία δηλώνεται υπευθύνως από τον αρμόδιο μηχανικό ότι το συγκεκριμένο ακίνητο δεν εμπίπτει στις προστατευτικές διατάξεις της δασικής νομοθεσίας. Η συγκεκριμένη υπεύθυνη δήλωση πρέπει να μνημονεύεται στις δικαιοπραξίες εν ζωή που συντάσσονται από τους συμβολαιογράφους.**

Δεν επιτρέπεται η εγγραφή ή η μεταγραφή των παραπάνω δικαιοπραξιών εν ζωή, εξαιρουμένων των δηλώσεων αποδοχής κληρονομίας, στα οικεία υποθηκοφυλακεία και κτηματολογικά γραφεία, αν δεν έχουν τηρηθεί οι υποχρεώσεις των ανωτέρω παραγράφων.»

- **Πιστοποιητικό ακαϊας (αρθρο 35 ν. 998/1979):**

Με την υπ' αριθ. 87688/1916/29 Ιουν.-4 Αυγ.1987 (Β`395) απόφαση Υπ. Γεωργίας ορίστηκαν τα εξής:

«*Από τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 35 του Ν.998/79 δεν απαγορεύεται η μεταβίβαση δάσους ή δασικής εκτάσεως, που καταστράφηκε εν όλω ή εν μέρει από πυρκαγιά, όταν η μεταβίβαση αφορά ολόκληρο το δάσος ή τη δασική έκταση και όχι τμήμα αυτού ή ιδανικό μερίδιο.*

Για τη μεταβίβαση ιδιωτικών δασών ή δασικών εκτάσεων ο αρμόδιος δασάρχης χορηγεί πιστοποιητικό αν το μεταβιβαζόμενο έχει καταστραφεί ή όχι από πυρκαγιά μετά τις 11.6.75 εν όλω ή εν μέρει.

Στις περιπτώσεις που έχει καεί, το πιστοποιητικό θα συνοδεύεται και από σχεδιάγραμμα στο οποίο θα σημειώνεται μέσα στο δάσος το σημείο εκείνο που έχει καταστραφεί από πυρκαγιά καθώς και την ημερομηνία καταστροφής του.»

Σύμφωνα με το άρθρο 35 ν.998/1979 - Μεταβιβάσεις καέντων δασών:

«§ 1. *Ιδιωτικά δάση και δασικαί εκτάσεις ή μέρη τούτων καταστραφέντα από 11 Ιουνίου 1975, ή καταστρεφόμενα εφεξής, εκ πυρκαϊάς δεν δύνανται να μεταβιβασθουν εν κατατμήσει, ουδέ κατύ ιδανικά μερίδια, διά δικαιοπραξίας εν ζωή επί τριάκοντα έτη από της τοιαύτης καταστροφής των.*

§ 2. *Εις τας δικαιοπραξίας εν ζωή περί μεταβιβάσεως ιδιωτικού δάσους ή δασικής εκτάσεως ολοκλήρου, μέρους τούτων ή ιδανικού μεριδίου, προσαρτάται πιστοποιητικόν της αρμοδίας δασικής αρχής ότι το μεταβιβαζόμενον δεν κατεστράφη εκ πυρκαϊάς μετά την 11ην Ιουνίου 1975 και εις πάσαν εφεξής περίπτωσιν κατά την τελευταίαν τριακονταετίαν από της 11ης Ιουνίου 1975,* ***άλλως ή δικαιοπραξία τυγχάνει άκυρος.***

§ 3. *Οι διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται και επί προσυμφώνων μεταβίβασης ιδιωτικών δασών και δασικών εκτάσεων.*

§ 4. *Συμβολαιογράφος που συντάσσει πράξη μεταβίβασης της κυριότητας επί δάσους ή δασικής έκτασης καθώς και προσύμφωνο με το αυτό αντικείμενο χωρίς να τηρηθούν οι διατυπώσεις της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου, καθώς και οι δια του συμβολαίου ή προσυμφώνου συμβαλλόμενοι και οι ενεργούντες ως πληρεξούσιοί τους τιμωρούνται με φυλάκιση τουλάχιστον τριών (3) μηνών και χρηματική ποινή τουλάχιστον πεντακοσίων χιλιάδων (500.000) δραχμών, επιφυλασσομένων και των διατάξεων περί πειθαρχικής ευθύνης του συμβολαιογράφου.»*

- **Άρθρο 60 παρ. 1 ν.δ. 86/1969:**

§ 1. Απαγορεύεται η κατάτμησις της δασικής ιδιοκτησίας, είτε δια διανομής μεταξύ των εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτητών ή διακατόχων, είτε δια πωλήσεως ή οιασδήποτε άλλης πράξεως, άνευ προηγουμένης αδείας του Υπουργού Γεωργίας, επί ποινή απολύτου ακυρότητος της σχετικής δικαιοπραξίας. Η άδεια του Υπουργού συνάπτεται εις την σχετικήν συμβολαιογραφικήν πράξιν, εν τη οποία γίνεται μνεία αυτής. Η διάταξις αύτη ισχύει αναλόγως και προκειμένου περί δημοσίων δασών, επί των οποίων τρίτοι ασκούν περιωρισμένα δικαιώματα δουλείας, ως ρητινοσυλλογής, βοσκής κλπ.

{…}

§ 3. *Η μεταβίβαση αυτοτελών ιδιωτικών δασοτεμαχίων που δεν συνορεύουν μεταξύ τους, καθώς και η μεταβίβαση ιδανικού εξ αδιαιρέτου μεριδίου ιδιωτικού δάσους ή δασικής έκτασης δεν συνιστά κατάτμηση. Δρόμοι, αντιπυρικές ζώνες και άλλα τεχνικά έργα που κατασκευάζονται εντός δασών και δασικών εκτάσεων, καθώς και νομίμως κηρυσσόμενες αναγκαστικές απαλλοτριώσεις δεν συνιστούν κατάτμηση αυτών. Η μεταβίβαση των αγροτικών εκτάσεων ευρύτερου κτήματος, στο οποίο περιέχονται και δασικές εκτάσεις, χωρίς την άδεια της παρ. 1 δεν συνιστά παράνομη κατάτμηση, ανεξάρτητα από το εάν τα τμήματα που προκύπτουν από τη μεταβίβαση είναι άρτια και οικοδομήσιμα.»*

- **Άρθρο 280 παρ. 3 ν.δ. 86/1969:**

«*Επί μεταβιβάσεως κυριότητος ή οιουδήποτε ετέρου εμπραγμάτου δικαιώματος επί δάσους ή δασικής εκτάσεως αιτία πωλήσεως, δωρεάς προικός ή ετέρας πράξεως εν ζωή,* ***ο μεταβιβάζων υποχρεούται*** *όπως, κατά την τυχόν κατάρτισιν του προσυμφώνου ως και κατά την κατάρτισιν του οριστικού συμβολαίου προσαγάγη* ***επί ποινή απολύτου ακυρότητος της δικαιοπραξιας, εις τον συμβολαιογράφον, υποχρεούμενον να κάμη μνείαν εν τω συμβολαίω,*** *δήλωσιν του να ή συντεταγμένην κατά τα οριζόμενα εν τω ν.δ. 105/1969 εν ή να δηλούται ότι ουδέποτε το δημόσιον διεξεδίκησε κυριότητα ή έτερον εμπράγματον δικαίωμα του μεταβιβάζοντος επ` αυτής και, εφ` όσον ηγέρθη τοιαύτη διεκδίκησις ή αμφισβήτησις, να δηλούται ότι η κυριότης του μεταβιβάζοντος ή έτερον εμπράγματον δικαίωμα εκρίθη κατ` έναντι του δημοσίου είτε δι` αποφάσεως της διοικήσεως, είτε δια τοιαύτης οριστικής καιτελεσιδίκου των τακτικων δικαστηρίων. Εν περιπτώσει υποβολής υπό του μεταβιβάζοντος δηλώσεως, δι`ής ούτος δηλοί σχετικήν διεκδίκησιν ή αμφισβήτησιν του δημοσίου, ο συμβολαιογράφος υποχρεούται όπως απόσχη της συντάξεωςτου συμβολαίου. Δι` αποφάσεως των Υπουργών Δικαιοσύνης και Εθνικής Οικονομίας, είναι δυνατόν να καθορισθή ο τύπος και το περιεχόμενον της ως άνω, δηλώσεως. Συμβολαιογράφος, συντάσσων πράξεις μεταβιβαστικάς της κυριότητος, ή έτερου εμπραγμάτου δικαιώματος επι δάσους ή δασικής εκτάσεως, άνευ τηρήσεως των ως άνω, διατάξεων,* ***ως και οι δια του υπογραφέντος συμβολαίου συμβληθέντες, τιμωρούνται διά φυλακίσεως μέχρι δυο ετών, επιφυλασομένων των διατάξεων περι πειθαρχικής ευθύνης του συμβολαιογράφου.»***

2.4. Φύλλο ελέγχου προσαρτωμένων εγγραφών

Ακολουθεί το φύλλο ελέγχου της εγγραπτέας πράξης της γονικής παροχής, το οποίο περιλαμβάνει υπό τη μορφή λίστας τα ανωτέρω έγγραφα.

ΦΥΛΛΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΠΡΟΣΑΡΤΩΜΕΝΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ
ΓΟΝΙΚΗ ΠΑΡΟΧΗ

I. <u>Γενική Νομοθεσία:</u>

1. Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ: ☐

2. Βεβαίωση Οργανισμού Εγγείων Βελτιώσεων : ☐

**αφορά αγροτικά ακίνητα*

3. Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος: ☐

4. ΚΗΔ (άρθρο 40 παρ.1 ν. 4409/2016): ☐
**προσοχή στον διαχωρισμό των περιπτώσεων των §§ 1 και 2 του άρθρου 40 ν.4409/2016*

5. Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας: ☐

6. Υπεύθυνη Δήλωση πολεοδομικής νομιμότητας (ν. 4495/2017): ☐

7. Υπεύθυνη Δήλωση ν. 2242/1994 (ρέμα, αιγιαλός κλπ): ☐
**ζητείται εφόσον υπάρχει κτίσμα / άλλες εγκαταστάσεις*

8. Έτος ανέγερσης κτίσματος:

α) Προ δημοσίευσης ν. 1337/1983 ☐

- Υπεύθυνη Δήλωση άρθρου 17 παρ. 12 ν. 1337/1983 ☐

β) Μετά τη δημοσίευση ν. 1337/1983: ☐

- Οικοδομική άδεια ☐

II. <u>Ειδικές περιπτώσεις:</u>

1. <u>Πράξη εφαρμογής:</u> ☐

α) Βεβαίωση δήλωσης ιδιοκτησίας: ☐

β) Οφειλή εισφοράς σε χρήμα

Βεβαίωση του Δήμου περί καταβολής του 30% ☐

2. Δασική Νομοθεσία:

2.1. Κυρωμένος Δασικός Χάρτης: ☐

α) Εκτάσεις εν γένει δασικές:

Πιστοποιητικό Διεύθυνσης Δασών ☐

β) Εκτάσεις περιληφθείσες στην ανάρτηση για τις οποίες έγιναν δεκτές αντιρρήσεις ενδιαφερομένων άρθρο 48 παρ. 8α ν. 4685/2020:

Αντίγραφο απόφασης & τοπογραφικό διάγραμμα: ☐

γ) Εκτάσεις μη δασικές:

Υπεύθυνη Δήλωση άρθρου 20 παρ. 5 εδ.β' ν. 3889/2010: ☐

2.2. Ιδιωτικά Δάση (άρθρο 35 ν.998/1979):

Πιστοποιητικό ακαϊας ☐

2.3. Άρθρο 60 παρ. 1 ν.δ. 86/1969: ☐

Άδεια αρμόδιου Υπουργού

2.4. Άρθρο 280 παρ. 3 ν.δ. 86/1969: ☐

Υπεύθυνη δήλωση μεταβιβάζοντος

ΣΧΟΛΙΑ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

……

……

Ημερομηνία, .../.../……

Ο εισηγητής

Υπογραφή

3. Δωρεά εν ζωή

Άρθρο 16 παρ.1 ν.2664/1998

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 τόπον,

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 εγγραφής 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 επί ποινή απολύτου ακυρότητας,

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.»

3.1. Συνυποβαλλόμενα:

Στο Κτηματολογικό Γραφείο προσκομίζεται ή αναρτάται ψηφιακά:

- αίτηση καταχώρησης εγγραπτέας πράξης
- περίληψη καταχώρησης εγγραπτέας πράξης
- συμβολαιογραφικό έγγραφο
- απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος
- εάν έχει παρέλθει έτος από την ημερομηνία υπογραφής του συμβολαίου προσκομίζεται έντυπο επανεκτίμησης από την εφορία

- εάν στο συμβόλαιο προσαρτάται τοπογραφικό διάγραμμα που έχει ημερομηνία σύνταξης: από τις 16.07.2018 και μετά, προσκομίζεται απλό αντίγραφο του αποδεικτικού υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος - ΚΗΔ (άρθρο 40 παρ.1 και 2 ν. 4409/2016). Εάν προσαρτάται τοπογραφικό διάγραμμα που συντάχθηκε πριν την 16.07.2018 (π.χ. Μάιος 2018), τότε προσκομίζεται στο Κτηματολογικό Γραφείο απλό αντίγραφο του προσαρτώμενου στο συμβόλαιο τοπογραφικού διαγράμματος.

3.2. Διαδικασία Νομικού Ελέγχου – Γενικές Οδηγίες:

Ο νομικός έλεγχος διενεργείται κατ'αρχάς δια της αντιπαραβολής του συμβολαιογραφικού εγγράφου με την κτηματολογική βάση. Σε περίπτωση που από την κτηματολογική βάση προκύπτει ότι εκκρεμεί προηγούμενη πράξη, θα πρέπει να ολοκληρωθεί ο έλεγχος της πράξης αυτής και στη συνέχεια να τύχει επεξεργασίας η παρούσα. Επίσης σε περίπτωση που το μεταβιβαζόμενο ακίνητο είναι διηρημένη ιδιοκτησία, συστήνεται και ο έλεγχος του γεωτεμαχίου, προκειμένου να διασφαλιστεί ότι δεν εκκρεμεί προηγούμενη πράξη που είτε επηρεάζει χωρικά το ακίνητο (π.χ. αίτηση 19 παρ.2 ή άλλη πράξη της διοίκησης που επιφέρει χωρική μεταβολή, κλπ), είτε επηρεάζει την οικοδομή (π.χ. τροποποίηση σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας), είτε να διερευνηθεί η ύπαρξη βάρους, που απαγορεύει τη μεταβίβαση.

Περαιτέρω κατά την επεξεργασία του συμβολαιογραφικού εγγράφου αντιπαραβάλλονται τα στοιχεία αυτού με την περίληψη και με τα λοιπά προσκομισθέντα έγγραφα κατά περίπτωση (λχ. απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος, ΚΗΔ).

Τέλος, επισημαίνεται ότι κάθε πράξη είναι μοναδική και συστήνεται πάντοτε να εξετάζεται προσεκτικά, λαμβάνοντας υπ' όψιν τα ειδικότερα αναγραφόμενα σε αυτή. Απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή σε ζητήματα εφαρμογής διαχρονικού δικαίου, καθώς το παρόν συντάσσεται μετά την τροποποίηση που επέφεραν οι νόμοι 5073/2023 (Α' 204) και 5076/2023 (Α' 207).

<u>Στοιχεία συμβολαιογραφικού εγγράφου:</u>

Αντιπαραβολή στοιχείων τίτλου (αριθμός συμβολαίου, ημερομηνία σύνταξης και στοιχεία συντάξαντος Συμβολαιογράφου) μεταξύ αίτησης καταχώρισης εγγραπτέας πράξης, περίληψης καταχώρισης εγγραπτέας πράξης και συμβολαιογραφικού εγγράφου. Όλα τα στοιχεία πρέπει να ταυτίζονται.

Στοιχεία συμβαλλομένων προσώπων:

Η παροχή σε κάποιον ενός περιουσιακού αντικειμένου αποτελεί δωρεά, αν γίνεται κατά τη συμφωνία των μερών χωρίς αντάλλαγμα. Στο συμβολαιογραφικό έγγραφο συμβάλλονται από το ένα μέρος ο δωρητής κι από το άλλο μέρος ο δωρεοδόχος.

Καταρχήν ελέγχεται αν το φυσικό ή νομικό πρόσωπο, το οποίο προβαίνει στη διάθεση του δικαιώματος (= δωρητής) αναγράφεται και ως δικαιούχος του δικαιώματος που μεταβιβάζεται, στο κτηματολογικό φύλλο. Εφόσον γίνει η ανωτέρω επιβεβαίωση, στη συνέχεια ταυτοποιούνται λεπτομερώς και τα υπόλοιπα στοιχεία αυτού (λ.χ. ονοματεπώνυμο, πατρώνυμο, μητρώνυμο, ημερομηνία γέννησης, ΑΦΜ, ΔΟΥ, διεύθυνση κατοικίας και στοιχεία ταυτότητας κλπ // επωνυμία εταιρείας, διακριτικός τίτλος, έδρα, ΑΦΜ, ΔΟΥ κλπ). Απώτερος σκοπός είναι, από την αντιπαραβολή των στοιχείων, να επιτυγχάνεται η ταυτοποίηση του μεταβιβάζοντος φυσικού ή νομικού προσώπου και να μην δημιουργείται αμφιβολία ή σύγχυση ως προς την ταυτότητα του.

Σε περίπτωση εντοπισμού σφαλμάτων σε στοιχεία εγγεγραμμένου δικαιούχου, τότε εφαρμόζεται η από 29.03.2024 και με αρ. πρωτ. 2418964 Οδηγία της Γενικής Διευθύντριας του Ν.Π.Δ.Δ. Ελληνικό Κτηματολόγιο *«Αυτεπάγγελτη επεξεργασία σφαλμάτων σε στοιχεία εγγεγραμμένου δικαιούχου στις κτηματολογικές εγγραφές*» για την αυτεπάγγελτη διόρθωσή τους ως εξής:

«…..Ύστερα από την καθιέρωση των ηλεκτρονικών συναλλαγών και ειδικότερα την υποχρεωτική εφαρμογή του μέτρου:

α) για τις εγγραπτέες πράξεις που συντάσσουν οι συμβολαιογράφοι και διακινούν οι ίδιοι, οι Δικηγόροι και φυσικά και νομικά πρόσωπα συμβολαιογραφικές πράξεις καθώς και εκείνες που συντάσσουν και διακινούν οι Δικηγόροι σε Κτηματολογικά Γραφεία και Υποκαταστήματα στην Περιφέρεια Αττικής (ΔΣ 273/13/28.2.2024, όπως τροποποιήθηκε με την υπ΄ αρ. 274/23/07.03.2024 όμοια απόφαση, Β΄1524, 1586),

β) για τις εγγραπτέες πράξεις που συντάσσουν και διακινούν κατά την κείμενη νομοθεσία οι Δικαστικοί Επιμελητές σε όλα τα Κτηματολογικά Γραφεία και τα Υποκαταστήματα της χώρας

(ΔΣ 275/2/11.03.2024, Β΄ 1660) και

γ) για το σύνολο των εργασιών έκδοσης και χορήγησης πιστοποιητικών από όλα τα συστήματα δημοσιότητας (ΔΣ 110/5/1.10.2020 Β΄ 4584, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει με όμοιες αποφάσεις, για τα βιβλία του ΣΜΥ & τα κτηματολογικά βιβλία) και λαμβάνοντας υπόψη την πρόβλεψη στην περίπτωση α) της παραγράφου 1 του άρθρου 18 του ν. 2664/1998 για την αυτεπάγγελτη διόρθωση από τον Προϊστάμενο του

Κτηματολογικού Γραφείου σφαλμάτων που αφορούν σε στοιχεία εγγεγραμμένου δικαιούχου, προς αποφυγή άσκοπου διοικητικού κόστους και εκσυγχρονισμού των διαδικασιών συναλλαγών, σε εναρμόνιση με το πλαίσιο των ήδη παρεχόμενων ηλεκτρονικών υπηρεσιών και την προοδευτική επέκτασή τους, στο εξής, σε όσες περιπτώσεις κατά την εκτέλεση αιτούμενης συναλλαγής (ηλεκτρονικής ή διά ζώσης, όταν επιτρέπεται), διαπιστώνεται αναντιστοιχία μεταξύ των στοιχείων του προσώπου (όνομα, επώνυμο, αριθμός ταυτότητας κλπ) που αναγράφονται στην προς καταχώριση εγγραπτέα πράξη και σε εκείνα που περιέχονται στη βάση δεδομένων του Συστήματος Πληροφορικής του Εθνικού Κτηματολογίου (ΣΠΕΚ), η ταυτοποίηση και η περαιτέρω επικαιροποίηση και αντικατάσταση των στοιχείων συντελείται αυτεπάγγελτα, χωρίς να απαιτείται η προηγούμενη υποβολή αίτησης διόρθωσης σφάλματος από το συναλλασσόμενο.

Η υπηρεσία του Κτηματολογικού Γραφείου ή του Υποκαταστήματος, λαμβάνοντας υπόψη την υφιστάμενη κατάσταση των στοιχείων του προσώπου όπως αντλούνται μέσω της βάσης δεδομένων της ΓΓΠΣ που τελεί σε διασύνδεση με την εφαρμογή ταμείου της υπηρεσίας, δημιουργεί νέα εκδοχή του προσώπου, σύμφωνα με τα ίδια στοιχεία…...»

Η Οδηγία αυτή κοινοποιήθηκε:
α) στη Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων, β) στην Ολομέλεια Δικηγορικών Συλλόγων και γ) στην Ομοσπονδία Δικαστικών Επιμελητών με παράκληση για την ενημέρωση των μελών τους, ώστε εγκαίρως κατά το στάδιο συγκέντρωσης από αυτούς δικαιολογητικών για τη σύνταξη της εγγραπτέας πράξης να προβαίνουν σε κατάλληλες ενέργειες για την ταυτοποίηση του ενεχόμενου προσώπου.
Περιπτώσεις σφαλμάτων που δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της ανωτέρω Οδηγίας, αξιολογούνται από το Κτηματολογικό Γραφείο, ως προς τους πρόσφορους τρόπους εξωδικαστικής διόρθωσης κατά το ν.2664/1998, ανάλογα με την περίπτωση.

Για την παράσταση και την εκπροσώπηση προσώπων που δεν εμφανίζονται οι ίδιοι, αλλά παρίστανται δια πληρεξούσιου, προσώπων που είναι ανήλικα, νομικών προσώπων, προσώπων υπό δικαστική συμπαράσταση ισχύουν οι γενικές διατάξεις για τη νόμιμη εκπροσώπησή τους.

Όταν ένα νομικό πρόσωπο έχει εντωμεταξύ μεταβάλει την επωνυμία του ή την εταιρική του μορφή (διατηρουμένου του ίδιου ΑΦΜ), με διοικητική διαδικασία, τότε κατά την καταχώριση επόμενης συμβολαιογραφικής πράξης στην οποία ο Συμβολαιογράφος έχει αναλυτικά περιγράψει και διασταυρώσει τα στάδια αυτής της μεταβολής, και υπό την

προϋπόθεση ότι στη σχετική περίληψη στην ενότητα «ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΧΕΙΑ» έχει συμπεριλάβει τη σχετική αναφορά, το Κτηματολογικό Γραφείο ενημερώνει αυτεπάγγελτα τα στοιχεία του νομικού προσώπου.

Σε όσες περιπτώσεις πρόκειται για εταιρική μεταβολή ή μετασχηματισμό που προϋποθέτει, κατά την κείμενη νομοθεσία, τη σύνταξη εγγραπτέας πράξης ανάλογου περιεχομένου, είναι απαραίτητη η καταχώριση της εν λόγω πράξης.

Όταν ένα φυσικό πρόσωπο έχει μεταβάλει τα ληξιαρχικά του στοιχεία (λ.χ. επώνυμο, όνομα) με τους προβλεπόμενους στην κείμενη νομοθεσία τρόπους, τότε η σχετική μεταβολή διενεργείται υποχρεωτικά με αυτοτελές αίτημα διόρθωσης ληξιαρχικών στοιχείων, σύμφωνα με το άρθρο 19 παρ.1 ν.2664/1998. Αλλαγές στη διεύθυνση κατοικίας / έδρα εταιρίας, όπως και αλλαγή αστυνομικού δελτίου ταυτότητας / διαβατηρίου δεν επηρεάζουν την ανωτέρω ταυτοποίηση και πραγματοποιούνται στα πλαίσια της καταχώρισης της εγγραπτέας πράξης (νέα εκδοχή) σύμφωνα με τις οδηγίες καταχώρισης πράξεων στο ΣΠΕΚ.

Τέλος, αντιπαραβάλλονται τα στοιχεία όλων των συμβαλλομένων στο συμβολαιογραφικό έγγραφο προσώπων (ήτοι δωρητή και δωρεοδόχου), μεταξύ συμβολαιογραφικού εγγράφου και περίληψης καταχώρισης εγγραπτέας πράξης. Τα στοιχεία θα πρέπει να ταυτίζονται. Σε περίπτωση εντοπισμού σφάλματος στην περίληψη λόγω διάστασης από το συμβόλαιο, ζητείται η διόρθωση της περίληψης, μέσω τυπικής έλλειψης, εντός ευλόγου χρονικού διαστήματος.

Στοιχεία δικαιώματος & στοιχεία ακινήτου:

Αντιπαραβάλλονται πλήρως τα στοιχεία του μεταβιβαζομένου ακινήτου και του δικαιώματος του δωρητή, όπως αυτά αναγράφονται στο συμβόλαιο με τα αντίστοιχα στοιχεία του κτηματολογικού φύλλου. Θα πρέπει συνεπώς να εμφανίζεται ο δωρητής, καταχωρημένος ως δικαιούχος στο κτηματολογικό φύλλο, κατά το είδος και το ποσοστό δικαιώματος που αναγράφει και το συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Ταυτόχρονα, αντιπαραβάλλεται η περιγραφή του ακινήτου στο συμβολαιογραφικό έγγραφο με την αποτύπωση της κτηματολογικής βάσης. Συνεπώς αντιπαραβάλλονται όλα τα περιγραφικά στοιχεία του ακίνητου ανάλογα με το είδος αυτού (π.χ. γεωτεμάχιο, διηρημένη ιδιοκτησία) δηλαδή: εμβαδόν, διεύθυνση, αριθμός κτηρίου, όροφος, αριθμός

οριζοντίου, ποσοστό συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου / επί της καθέτου, τυχόν ύπαρξη κτίσματος, αποκλειστικές χρήσεις κλπ.

Σημειώνεται ότι στην περίπτωση του γεωτεμαχίου δεν είναι δυνατή η απόλυτη ταύτιση των τετραγωνικών μέτρων του συμβολαιογραφικού εγγράφου με αυτά της κτηματολογικής βάσης, λόγω διαφορετικής μεθόδου μέτρησης των ακινήτων κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης. Για το λόγο αυτό εξετάζεται η ταυτοποίηση του ακίνητου μέσω της αντιπαραβολής των στοιχείων (λ.χ. ένα ακίνητο δύσκολα ταυτοποιείται εάν στο συμβόλαιο αναγράφεται επιφάνεια 400τ.μ. και στην κτηματολογική βάση 100τ.μ). Σε κάθε περίπτωση, εξετάζεται γενικότερα η περιγραφή του εν λόγω γεωτεμαχίου (όπως η διεύθυνση του, η θέση του στο απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος κλπ) με απώτερο σκοπό την ταυτοποίησή του. Αντιθέτως, στην περίπτωση της μεταβίβασης μιας οριζοντίου ιδιοκτησίας, θα πρέπει να υπάρχει ταύτιση των περιγραφικών στοιχείων αυτής.

Όλα τα ανωτέρω στοιχεία (είδος και ποσοστό δικαιώματος και περιγραφικά στοιχεία ακινήτου) θα πρέπει να αναγράφονται πανομοιότυπα και στα αντίστοιχα πεδία της περίληψης.

Στοιχεία τίτλου κτήσης:

Αντιπαραβάλλεται ο αναγραφόμενος στο συμβολαιογραφικό έγγραφο τίτλος κτήσης του δωρητή με τον αντίστοιχο αναγραφόμενο στο κτηματολογικό φύλλο (δηλαδή: αριθμός τίτλου κτήσης, εκδούσα αρχή, έδρα εκδούσας αρχής, στοιχεία μεταγραφής κι αιτία κτήσης). Η ίδια αντιπαραβολή γίνεται και μεταξύ συμβολαιογραφικού εγγράφου και περίληψης.

Σε περίπτωση που στην κτηματολογική βάση αναγράφεται η παρατήρηση «Καταχώριση δυνάμει άρθρου 2 παρ. 3γ ν.2308/1995» θα πρέπει πρωτίστως να προηγηθεί από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου έλεγχος στο αρχείο του υποθηκοφυλακείου ώστε να επιβεβαιωθεί η μεταγραφή του τίτλου. Επισημαίνεται ότι στις περιπτώσεις αυτές και σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 18 παρ. 1 β) του ν. 2664/1998 «Όταν η διόρθωση αφορά στα στοιχεία μεταγραφής, άλλως εγγραφής, του τίτλου κτήσης που αφορά στο καταχωρισθέν στις αρχικές εγγραφές εγγραπτέο δικαίωμα, επειδή αυτά ελλείπουν, ή αναγράφονται λανθασμένα, ***η συμπλήρωση ή η ορθή αναγραφή τους, κατά***

περίπτωση, διενεργείται υποχρεωτικά και αυτεπάγγελτα από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου».

Σε περίπτωση που ο δωρητής εμφανίζεται στο κτηματολογικό φύλλο ως ψιλός κύριος αλλά εντωμεταξύ απεβίωσε ο επικαρπωτής, τότε στο συμβολαιογραφικό έγγραφο μνημονεύεται ο θάνατος του επικαρπωτή (με προσάρτηση της σχετικής ληξιαρχικής πράξης θανάτου) κι αντιστοίχως ενημερώνεται κατά την καταχώριση το κτηματολογικό φύλλο, σύμφωνα με τις οδηγίες καταχώρισης στο ΣΠΕΚ.

Κατάρτιση δωρεάς εν ζωή:

Στη συνέχεια καταρτίζεται η σύμβαση της δωρεάς εν ζωή, όποτε κι ελέγχεται ότι αναγράφονται όλες οι κατά το νόμο απαιτούμενες δηλώσεις ενός εκάστου των μερών, για την κατάρτιση της δικαιοπραξίας.
Οι *συνηθέστερες* περιπτώσεις συμβολαίων δωρεάς εν ζωή αφορούν:

1. Δωρεά εν ζωή δικαιώματος πλήρους / ψιλής κυριότητας (σε περίπτωση που δωρητής έχει μόνο την ψιλή κυριότητα του ακινήτου).
2. Δωρεά εν ζωή δικαιώματος ψιλής κυριότητας με παρακράτηση δικαιώματος επικαρπίας.
3. Δωρεά εν ζωή δικαιώματος πλήρους κυριότητας με παρακράτηση δικαιώματος οικήσεως / συνοικήσεως.

3.3. Έλεγχος προσαρτωμένων εγγράφων:

Ακολουθεί ο έλεγχος των προσαρτωμένων εγγράφων, όπως αναφέρεται στην κατωτέρω λίστα. Ο έλεγχος περιλαμβάνει τις περιπτώσεις εκείνες όπου η μη προσάρτηση του εκάστοτε εγγράφου έχει ως έννομη συνέπεια την απόλυτη ακυρότητα του συμβολαιογραφικού εγγράφου ή τις περιπτώσεις εγγράφων για τα οποία η νομοθεσία επιβάλλει ρητά στον Υποθηκοφύλακα/Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου να διενεργήσει τον σχετικό έλεγχο. Παρακάτω παρατίθενται αναλυτικά τα σχετικά έγγραφα με ταυτόχρονη αναφορά στις αντίστοιχες διατάξεις. Ακολουθεί το αντίστοιχο φύλλο ελέγχου υπό τη μορφή λίστας. Σε κάθε περίπτωση επισημαίνεται ότι κατά τον έλεγχο απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή, αναφορικά με τον χρόνο σύνταξης του συμβολαιογραφικού εγγράφου, καθώς η κατωτέρω λίστα περιλαμβάνει τα απαιτούμενα έγγραφα, με βάση τις ισχύουσες νομοθετικές διατάξεις (χρόνος τελευταίας επικαιροποίησης: Απρίλιος 2024).

ΠΡΟΣΑΡΤΩΜΕΝΑ ΣΕ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟ ΕΓΓΡΑΦΟ
ΔΩΡΕΑΣ ΕΝ ΖΩΗ

3.3.1. 3.1. Γενική Νομοθεσία:

- **Πιστοποιητικά ΕΝΦΙΑ (άρθρο 60 ν.5104/2024):**

Ειδικότερα σύμφωνα με το άρθρο 60 ν. 5104/2024:

«§ 1. Απαγορεύεται κάθε υποσχετική ή εκποιητική δικαιοπραξία, με την οποία συστήνονται, μεταβάλλονται, αλλοιώνονται ή μεταβιβάζονται, από οποιαδήποτε αιτία, δικαιώματα επί ακινήτου, ή παρέχεται δικαίωμα προσημείωσης ή υποθήκης σε αυτό, αν δεν μνημονεύεται και δεν επισυνάπτεται από τον Συμβολαιογράφο, στο συμβόλαιο που συντάσσει, πιστοποιητικό της Φορολογικής Διοίκησης (Πιστοποιητικό Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων – ΕΝ.Φ.Ι.Α.) ως εξής:

{….}

(β) ***Στις υπόλοιπες δικαιοπραξίες της παρούσας παραγράφου***, με το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. βεβαιώνεται ότι το συγκεκριμένο ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α., καθώς και ότι ο φορολογούμενος έχει καταβάλλει ή νόμιμα απαλλαγεί από τις ληξιπρόθεσμες οφειλές του ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το συγκεκριμένο ακίνητο, περιλαμβανομένων των ληξιπρόθεσμων δόσεων ΕΝ.Φ.Ι.Α. του τρέχοντος έτους κατά τον χρόνο έκδοσης του πιστοποιητικού και έχει καταβάλλει τις ληξιπρόθεσμες δόσεις, έχει ρυθμίσει ή έχει νόμιμα απαλλαγεί από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. για τα υπόλοιπα ακίνητα, για τα οποία είναι υπόχρεος για τα πέντε (5) προηγούμενα της μεταβίβασης έτη και, αν εκδίδεται πιστοποιητικό μετά την πράξη προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. του τρέχοντος έτους, για τα έξι (6) τελευταία έτη, ήτοι, συμπεριλαμβανομένου και του έτους μεταβίβασης.

{….}

§ 2. ***Οι φύλακες μεταγραφών και οι Προϊστάμενοι των Κτηματολογικών Γραφείων υποχρεούνται να αρνηθούν τη μεταγραφή ή την καταχώριση στα κτηματολογικά βιβλία συμβολαιογραφικού εγγράφου, με το οποίο συστήνονται, μεταβάλλονται, αλλοιώνονται ή μεταβιβάζονται από οποιαδήποτε αιτία δικαιώματα επί ακινήτου {…}, αν δεν μνημονεύεται και δεν επισυνάπτεται το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α {..}.»***

Χρήσιμη διευκρίνιση για τον ΕΝΦΙΑ και ενδεικτικό παράδειγμα:

Διευκρινίζεται ότι Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ προσκομίζεται από όλους τους φορολογουμένους που συμβάλλονται στο ίδιο συμβολαιογραφικό έγγραφο, μόνο ως προς το δικαίωμα επί του ακινήτου, το οποίο είχαν υποχρέωση να συμπεριλάβουν στις δηλώσεις ΕΝ.Φ.Ι.Α. των αντίστοιχων ετών και το οποίο μεταβάλλεται, αλλοιώνεται ή μεταβιβάζεται με αυτό.

Παράδειγμα: Για ακίνητο που αποκτήθηκε το έτος 2022 και μεταβιβάζεται τον Απρίλιο του 2024, θα πρέπει να προσκομιστεί ΕΝΦΙΑ για το έτος 2023 και επειδή έχει επέλθει η κεντρική έκδοση της πράξης διοικητικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ του έτους 2024 θα πρέπει να προσκομιστεί ΕΝΦΙΑ και για το τρέχον έτος 2024. Εάν, όμως, η μεταβίβαση γινόταν τον Ιανουάριο 2024 θα απαιτούταν το Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ μόνον για το έτος 2023.

- **Βεβαίωση Οργανισμού Εγγείων Βελτιώσεων (άρθρο 65 ν.2538/1997):**

Αφορά αγροτικά ακίνητα που βρίσκονται εντός περιοχών όπου λειτουργεί Οργανισμός Εγγείων Βελτιώσεων. Κατά την ακριβή διατύπωση της διάταξης:

«*Σε περίπτωση μεταβίβασης για οποιαδήποτε αιτία της κυριότητας* ***των αγροτικών ακινήτων,*** ***για τα οποία επιβάλλονται οι εισφορές, τα αρδευτικά τέλη ή το αντίτιμο χρήσεως αρδευτικού ύδατος της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του ν.δ/τος 1277/1972*** *και προ της υπογραφής του συμβολαίου οι πωλητές (υπόχρεοι) υποχρεούνται να προσκομίσουν στο συμβολαιογράφο βεβαίωση του οικείου Οργανισμού Εγγείων Βελτιώσεων, στην περιοχή δικαιοδοσίας του οποίου κείται το αγροτικό ακίνητο, από την οποία να προκύπτει ότι δεν οφείλονται οι αναφερόμενες οφειλές,* ***άλλως το συμβόλαιο μεταβίβασης είναι άκυρο***.»

Καθώς στην ανωτέρω διάταξη του άρθρου 65 του ν. 2538/1997 δεν προβλέπεται η έκδοση από τους οικείους Οργανισμούς Εγγείων Βελτιώσεων βεβαιώσεων αρνητικού περιεχομένου, ότι δηλαδή ένα αγροτεμάχιο δεν βρίσκεται εντός περιοχής εγγειοβελτιωτικών έργων, συστήνεται, σε περίπτωση μεταβίβασης για οποιαδήποτε αιτία της κυριότητας αγροτικών ακινήτων που δεν βρίσκονται εντός της περιμέτρου εγγειοβελτιωτικών έργων που τα λειτουργούν Ο.Ε.Β., να προκύπτει το αρνητικό αυτό γεγονός από το συμβολαιογραφικό έγγραφο, είτε από σχετική δήλωση του μεταβιβάζοντος, είτε από δήλωση επί του τοπογραφικού από τον συντάκτη του μηχανικό, το οποίο προσαρτάται στη πράξη μεταβίβασης, ήτοι ότι το μεταβιβαζόμενο ακίνητο δεν βρίσκεται εντός περιμέτρου εγγειοβελτιωτικών έργων που τα λειτουργούν Ο.Ε.Β (βλ. σχετ. την υπ' αριθμ. 29η – 16.10.2024 Εγκύκλιο ΣΕΣΣΕ με θέμα «Βεβαιώσεις εντός

περιοχών που λειτουργεί Οργανισμός Εγγείων Βελτιώσεων για τη μεταβίβαση αγροτεμαχίων).

- **Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος (άρθρο 14 παρ. 5 ν.2664/1998, όπως τροποποιήθηκε με την παρ.1 άρθρου 25 ν.5076/2023):**

Εάν η πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση στο κτηματολογικό φύλλο είναι εμπράγματη δικαιοπραξία, επισυνάπτεται σε αυτήν, υποχρεωτικώς και επί ποινή ακυρότητάς της, το προβλεπόμενο στην προηγούμενη παράγραφο κυρωμένο απόσπασμα του κτηματολογικού διαγράμματος, απλό αντίγραφο του οποίου συνυποβάλλεται με την αίτηση της παραγράφου Αν η εγγραπτέα πράξη αφορά σε δύο ή περισσότερες διηρημένες ιδιοκτησίες κείμενες εντός του ιδίου γεωτεμαχίου, «επισυνάπτεται» ένα κυρωμένο απόσπασμα του κτηματολογικού διαγράμματος του γεωτεμαχίου.

- **Αποδεικτικό Υποβολής Ηλεκτρονικού Διαγράμματος (ΚΗΔ – άρθρο 40 παρ. 1 και 2 ν. 4409/2016):**

Κατά την ακριβή διατύπωση της διάταξης του άρθρου 40 παρ. 1 και 2 ν. 4409/2016:
« § 1. Τοπογραφικά διαγράμματα, τα οποία, ***κατά την κείμενη νομοθεσία***, συντάσσονται και προσαρτώνται σε πράξεις εγγραπτέες στα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών και στα κτηματολογικά βιβλία, υποβάλλονται, υποχρεωτικά, με ηλεκτρονικό τρόπο από τον συντάκτη μηχανικό στη βάση δεδομένων της εταιρείας «ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Ανώνυμη Εταιρεία» (ΕΚΧΑ Α.Ε.). ***Στην οικεία εγγραπτέα πράξη περιέχεται μνεία των στοιχείων ηλεκτρονικής υποβολής, και προσαρτάται, με ποινή ακυρότητάς της, το εκδιδόμενο από την ηλεκτρονική εφαρμογή της «ΕΚΧΑ Α.Ε.» αποδεικτικό υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος, απλό αντίγραφό του οποίου συνυποβάλλεται με την αίτηση μεταγραφής ή την αίτηση καταχώρισης στα κτηματολογικά βιβλία, κατά περίπτωση.***

§ 2. Τοπογραφικά διαγράμματα, τα οποία συντάσσονται και προσαρτώνται σε πράξεις εγγραπτέες στα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών και στα κτηματολογικά βιβλία ***με βούληση των συμβαλλομένων, χωρίς να προβλέπεται εκ του νόμου σχετική υποχρέωση, μπορεί να υποβάλλονται ηλεκτρονικά*** από τον συντάκτη μηχανικό στη βάση δεδομένων της «ΕΚΧΑ Α.Ε.» με τον τρόπο, τους όρους, τη διαδικασία και τις προϋποθέσεις που ορίζει η απόφαση της παραγράφου 4. ***Στην οικεία εγγραπτέα πράξη περιέχεται μνεία των στοιχείων ηλεκτρονικής υποβολής και επισυνάπτεται το***

σχετικό αποδεικτικό υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος απλό αντίγραφο, του οποίου συνυποβάλλεται με την αίτηση μεταγραφής ή την αίτηση καταχώρισης στα κτηματολογικά βιβλία, κατά περίπτωση.

Σύμφωνα με την υπ'αριθμ ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/27623/1752/25.4.2018 απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος κι Ενέργειας (Β'2216), όπως τροποποιήθηκε με την υπ'αριθμ. ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/47426/6888/19.07.2018 όμοια απόφαση (Β' 3017) η εφαρμογή του μέτρου αφορά μόνο τις περιπτώσεις που στο συμβολαιογραφικό έγγραφο προσαρτάται τοπογραφικό διάγραμμα, που φέρει ημερομηνία σύνταξης από 16η.07.2018 κι ύστερα.

Προσοχή απαιτείται για τις διαφορετικές προϋποθέσεις και τον διαχωρισμό των περιπτώσεων των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 40 ν.4409/2016 κατά την εφαρμογή τους:

- Σύμφωνα με την παράγραφο 1, υποχρέωση προσάρτησης ΚΗΔ - επί ποινή ακυρότητας - στο συμβολαιογραφικό έγγραφο υφίσταται μόνον όταν απαιτείται η σύνταξη και προσάρτηση τοπογραφικού διαγράμματος κατά την κείμενη νομοθεσία.

- Αντιθέτως κατά την παράγραφο 2 όταν το τοπογραφικό διάγραμμα προσαρτάται σε εγγραπτέα πράξη με βούληση των συμβαλλομένων, χωρίς να υπάρχει εκ του νόμου σχετική υποχρέωση για την εγκυρότητα της πράξης, τότε, δεν υπάρχει υποχρέωση ηλεκτρονικής υποβολής και αντίστοιχα προσάρτησης ΚΗΔ. Στην περίπτωση αυτή, εάν παρόλα αυτά, το τοπογραφικό διάγραμμα υποβληθεί ηλεκτρονικά στη βάση δεδομένων του Φορέα (υποδοχέας), τότε και μόνον τότε το εκδιδόμενο κατά την ηλεκτρονική υποβολή ΚΗΔ συνυποβάλλεται στο Κτηματολογικό Γραφείο με τα λοιπά συνυποβαλλόμενα έγγραφα \

- **<u>Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας</u>**

&

- **<u>Υπεύθυνη Δήλωση Ιδιοκτήτη, περί πολεοδομικής νομιμότητας (άρθρο 83 παρ.1 ν.4495/2017)</u>**

Με το άρθρο 51 παρ. 1 ν. 4643/2019 αντικαταστάθηκε το άρθρο 52 ν. 4495/2017 και σε συνδυασμό με το άρθρο 3 της παρ.2 ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/7577/105/26.01.2021 (ΦΕΚ Β΄334/29.01.2021) θεσπίστηκε η ηλεκτρονική ταυτότητα Κτιρίου και η ηλεκτρονική ταυτότητα Διηρημένης Ιδιοκτησίας. Το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας προσαρτάται στις δικαιοπραξίες της παρ. 1 του άρθρου 83 του ν. 4495/2017, σε αντικατάσταση της βεβαίωσης μηχανικού, και υποβάλλεται σε δημόσια

αρχή για την έκδοση διοικητικής πράξης, όπου απαιτείται σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Διάρκεια ισχύος πιστοποιητικού: 2 μήνες.

Άρθρο 82 παρ. 2 ν.4495/2017: *«Απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο που έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή κατά την παράγραφο 1^{α} του άρθρου 81, ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης κατά την παράγραφο 1β του άρθρου 81, ή έχει εκτελεστεί πολεοδομική παράβαση των περιπτώσεων β), γ), δ) της παραγράφου 3 του άρθρου 81. Στην ανωτέρω απαγόρευση εμπίπτουν και τα ακίνητα τα οποία εισφέρονται σε εταιρεία.*
Η ανωτέρω ακυρότητα των μεταβιβάσεων και των συστάσεων εμπράγματων δικαιωμάτων που έχουν πραγματοποιηθεί προ της 1^{ης}.5.2024 αίρεται με μεταγενέστερη υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος των αυθαιρεσιών ή των ανωτέρω πολεοδομικών παραβάσεων που είχαν εγκατασταθεί προ των ανωτέρω πράξεων, εφόσον αυτή είναι επιτρεπτή, και υπό την προϋπόθεση σύνταξης Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου ή Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας του άρθρου 53. Σε περίπτωση που η συμβολαιογραφική πράξη που καταρτίστηκε κατά παράβαση του πρώτου εδαφίου χρήζει διόρθωσης ως προς τα στοιχεία του ακινήτου, αυτή δύναται να διορθωθεί από τον τελευταίο αποκτώντα το εμπράγματο δικαίωμα, μονομερώς, ενεργούντα για λογαριασμό του και για λογαριασμό του μεταβιβάζοντος, τεκμαιρομένου ότι ο αποκτών ενεργεί δυνάμει των διατάξεων των άρθρων 235, 223 και 726 του Αστικού Κώδικα (π.δ. 456/1984, Α' 164). Κατά τη σχετική διόρθωση της οικείας πράξης προσαρτώνται μόνον το Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ του τελευταίου αποκτώντος, το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου ή της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας, της παρ. 3 του άρθρου 53, η βεβαίωση υπαγωγής, το σχεδιάγραμμα της κάτοψης, και το απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος. Τυχόν απαιτούμενη δήλωση φόρου υποβάλλεται μονομερώς.»

Άρθρο 83 παρ. 1 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 εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο ή και σε ακίνητο χωρίς κτίσμα, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού.****»*

Άρθρο 83 παρ. 12 α' ν. 4495/2017*: «Οι συμβολαιογράφοι που συντάσσουν συμβόλαια, οι δικαιοπρακτούντες, οι υποθηκοφύλακες ή οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων που μεταγράφουν αυτά,* ***εφόσον δεν έχει επισυναφθεί η δήλωση και η***

βεβαίωση του παρόντος*, καθώς και οι μηχανικοί που χορήγησαν ανακριβή βεβαίωση, τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης τουλάχιστον έξι (6) μηνών και χρηματική ποινή από τριάντα χιλιάδες (30.000) μέχρι εκατό χιλιάδες (100.000) ευρώ. Κατά την επιμέτρηση των ποινών του προηγούμενου εδαφίου λαμβάνεται υποχρεωτικά και αναλογικά υπόψη η αξία της αυθαίρετης κατασκευής.»*

- **Υπεύθυνη δήλωση δικαιοπρακτούντος ότι το μεταβιβαζόμενο ακίνητο δεν βρίσκεται σε ρέμα, αιγιαλό, ζώνη παραλίας, βιότοπο, δημόσιο κτήμα και αρχαιολογικό χώρο (άρθρο 3 παρ. 15 ν.2242/1994):**

Η ανωτέρω υπεύθυνη δήλωση απαιτείται στις περιπτώσεις που στο ακίνητο υφίσταται κτίσμα. Σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 12 ν. 1337/1983 όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 15 του άρθρου 3 ν.2242/1994: «*Σε κάθε συμβόλαιο μεταβίβασης ακινήτου **με κτίσματα ή άλλες εγκαταστάσεις** επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση των δικαιοπρακτούντων σύμφωνα με το ν.1599/1986, ότι το μεταβιβαζόμενο ακίνητο δεν βρίσκεται σε ρέμα, σε αιγιαλό, σε ζώνη παραλίας, σε βιότοπο, σε δημόσιο κτήμα και σε αρχαιολογικό χώρο. Εάν από τη δήλωση προκύπτει ότι το μεταβιβαζόμενο ακίνητο βρίσκεται στις ανωτέρω περιοχές απαγορεύεται η σύνταξη του σχετικού συμβολαίου. Οι συμβολαιογράφοι, που συντάσσουν συμβόλαια κατά παράβαση της διάταξης αυτής, οι δικαιοπρακτούντες, οι μεσίτες που μεσολαβούν, οι δικηγόροι που παρίστανται σε τέτοια συμβόλαια και οι υποθηκοφύλακες που μεταγράφουν αυτά τιμωρούνται με τις ποινές που αναφέρονται στην παράγραφο 8, όπως συμπληρώθηκε.»*

- **Υπεύθυνη δήλωση δικαιοπρακτούντων ότι το μεταβιβαζόμενο κτίσμα κτίστηκε πριν την έναρξη ισχύος του ν. 1337/1983 (άρθρο 17 παρ. 12 εδ. β' ν.1337/1983):**

Η ανωτέρω υπεύθυνη δήλωση απαιτείται στις περιπτώσεις που στο ακίνητο υφίσταται κτίσμα. Κρίσιμος χρόνος είναι ο χρόνος ανέγερσης του κτίσματος σε σχέση με τη δημοσίευση του νόμου 1337/1983. Εν προκειμένω, η υπεύθυνη δήλωση αφορά τα κτίσματα που προϋφίσταντο της 14ης.03.1983 (ημερομηνία δημοσίευσης ν. 1337/1983).

Ειδικότερα: *«Αν το μεταβιβαζόμενο κτίσμα έχει ανεγερθεί πριν από την έναρξη ισχύος του νόμου, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση των δικαιοπρακτούντων που συντάσσεται κατά το Ν.Δ. 105/1969 "περί ατομικής ευθύνης του δηλούντος ή βεβαιούντος" ότι το μεταβιβαζόμενο έχει ανεγερθεί πριν από την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού.»*

- **Οικοδομική άδεια (άρθρο 17 παρ. 12 εδ. α' ν.1337/1983):**

Η προσάρτηση της οικοδομικής άδειας απαιτείται στις περιπτώσεις που στο ακίνητο υφίσταται κτίσμα. Κρίσιμος χρόνος είναι ο χρόνος ανέγερσης του κτίσματος σε σχέση με τη δημοσίευση του νόμου 1337/1883. Εν προκειμένω η διάταξη αφορά τα κτίσματα που ανεγέρθηκαν μετά τη δημοσίευση του ν. 1337/1983, ήτοι μετά την 14η.03.1983.

Ειδικότερα: «*Σε κάθε δικαιοπραξία, που συντάσσεται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου και έχει ως αντικείμενο μεταβίβαση κτίσματος, αναφέρεται στο πωλητήριο συμβόλαιο ο αριθμός της άδειας οικοδόμησης του κτίσματος αυτού και* ***επισυνάπτεται κυρωμένο αντίγραφό της****, εφόσον το κτίσμα οικοδομήθηκε μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου.*»

3.3.2. Ειδικότερες Περιπτώσεις:

3.3.2.1. Πράξη Εφαρμογής:

- **Πιστοποιητικό δήλωσης ιδιοκτησίας (άρθρο 12 παρ. 5 ν.1337/1983):**

Σύμφωνα με το άρθρο 12 παρ.5 ν. 1337/1983 (παρατίθεται η διάταξη ως έχει προκειμένου να περιληφθούν όλα τα στάδια της διαδικασίας):

«Η πράξη εφαρμογής συντάσσεται με την ακόλουθη διαδικασία που προωθείται παράλληλα με τη διαδικασία του άρθρου 7 του νόμου αυτού για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης.

α. Κατά τη σύνταξη του κτηματογραφικού διαγράμματος της πολεοδομικής μελέτης, οι κύριοι ή νομείς ακινήτων υποχρεούνται, κατόπιν προσκλήσεως, να υποβάλουν δήλωση ιδιοκτησίας στον οικείο Δήμο προσκομίζοντας συγχρόνως τίτλους κτήσεως, πιστοποιητικό μεταγραφής, ιδιοκτησίας, βαρών, διεκδικήσεων, κατασχέσεων και τοπογραφικό διάγραμμα. Η υποχρέωση αυτή υφίσταται ***μέχρι την κύρωση της πράξης εφαρμογής***, η παράλειψη δε αυτής συνεπάγεται τα εξής:

α 1. Κάθε δικαιοπραξία εν ζωή είναι άκυρη, εάν δεν επισυνάπτεται σε αυτή πιστοποιητικό του οικείου Δήμου, με το οποίο θα βεβαιώνεται η υποβολή της δήλωσης ιδιοκτησίας. Η ακυρότητα αυτή αίρεται με την υποβολή εκ των υστέρων της σχετικής δήλωσης. Στην περίπτωση αυτή, εφόσον ο ιδιοκτήτης είχε προσκληθεί και αμέλησε να υποβάλει εγκαίρως δήλωση υποχρεούται σε καταβολή εφάπαξ προστίμου καθοριζομένου από τον οικείο Ο.Τ.Α..

β 1. Δεν χορηγείται άδεια οικοδομής στο ακίνητο χωρίς την υποβολή κυρωμένου αντιγράφου της δήλωσης ιδιοκτησίας και του ανωτέρω πιστοποιητικού.

Μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής, η προσάρτηση του ως άνω πιστοποιητικού υποβολής δήλωσης ιδιοκτησίας απαιτείται να γίνεται στην πρώτη δικαιοπραξία εν ζωή, η οποία καταρτίζεται και μεταγράφεται στα οικεία βιβλία του Υποθηκοφυλακείου ή καταχωρίζεται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου, μετά τη μεταγραφή ή την καταχώριση της πράξης εφαρμογής. Σε κάθε επόμενη δικαιοπραξία εν ζωή αρκεί να γίνεται η σχετική μνεία της προσάρτησης του στην αρχική ως άνω δικαιοπραξία. Η τυχόν παράλειψη της ως άνω αναφερόμενης μνείας στις δικαιοπραξίες οι οποίες συντάχθηκαν μέχρι την έναρξη του παρόντος νόμου δεν επιφέρει ακυρότητα.»

Σύμφωνα με την υπ'αριθμ. 93027/7188/1994 απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (Β'877) σε συνδυασμό με την υπ'αριθμ.πρωτ. 98215/3415/08.12.1994 εγκύκλιο του Υπουργείου ΠΕΧΩΔΕ, δεν υφίσταται υποχρέωση επισύναψης του ανωτέρω πιστοποιητικού κατά τη σύνταξη δικαιοπραξιών εν ζωή σε οικόπεδα που βρίσκονται σε περιοχές που έχει κυρωθεί η πράξη εφαρμογής πριν από την 25η.11.1994. **Για τις πράξεις εφαρμογής που κυρώνονται μετά την 25η.11.1994** διατηρείται η υποχρέωση υποβολής δήλωσης ιδιοκτησίας και επομένως η υποχρέωση να επισυνάπτεται πιστοποιητικό του οικείου Ο.Τ.Α σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή, όπως προβλέπεται από τις προαναφερθείσες οικείες διατάξεις.

- **Εισφορά σε χρήμα (άρθρο 9 παρ. 6 ν. 1337/1983)**

Σύμφωνα με την παράγραφο 6α άρθρου 9 ν.1337/1983 όπως αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 3 του άρθρου 2 ν.4315/2014:

«Σε κάθε συμβολαιογραφική πράξη που αφορά δικαιοπραξία εν ζωή και έχει ως αντικείμενο μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου που οφείλει εισφορά σε χρήμα, σύμφωνα με κυρωμένη πράξη εφαρμογής, επισυνάπτεται βεβαίωση του οικείου δήμου, ότι έχει καταβληθεί τουλάχιστον το ποσό των δόσεων, που αντιστοιχεί σε ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) των συνολικών υποχρεώσεων που αναλογούν στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο. ***Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα μεταβίβασης επί ποινή ακυρότητας γίνεται ειδική μνεία για τους υπόχρεους οφειλέτες και το υπολειπόμενο ποσόν οφειλής εισφοράς σε χρήμα.*** Εντός δεκαπέντε (15) ημερών από τη μεταγραφή ή την καταχώριση των δικαιωμάτων κυριότητας αντίστοιχα στα αρμόδια Υποθηκοφυλακεία ή Κτηματολογικά Βιβλία, ο αποκτών οφείλει να υποβάλει δήλωση ιδιοκτησίας στον οικείο δήμο προκειμένου να βεβαιώσει σε αυτόν το υπόλοιπο των οφειλών σε χρήμα και να προσκομίσει αντίγραφο αυτής στο οικείο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό γραφείο, το οποίο κάνει σχετική επισημείωση στο περιθώριο της

μεταγραφής. Σε κάθε περίπτωση το μη καταβληθέν υπόλοιπο των οφειλών εισφορών σε χρήμα βαρύνει τον αποκτώντα το δικαίωμα κυριότητος, ανεξαρτήτως του είδους της πράξης με την οποία το απέκτησε. Η απαίτηση του οικείου δήμου για το μη καταβληθέν υπόλοιπο των οφειλών εισφορών σε χρήμα δεν υπόκειται σε παραγραφή.»

3.3.2.2. Δασική Νομοθεσία:

- **Πιστοποιητικό Διεύθυνσης Δασών / Υπεύθυνη δήλωση (άρθρο 20 παρ. 4 και 5 ν. 3889/2010)**

Εφαρμόζεται σε περιοχές όπου έχει κυρωθεί ο δασικός χάρτης. Αφορά τα αγροτεμάχια. Σύμφωνα με τις παραγράφους 4 και 5 του άρθρου 20 ν.3889/2010:

«§ 4. ***Μετά την κύρωση*** **του δασικού χάρτη κάθε μεταβίβαση, σύσταση, αλλοίωση και γενικά κάθε μεταβολή των εμπραγμάτων δικαιωμάτων, που πραγματοποιείται με δικαιοπραξία εν ζωή,** εξαιρουμένων των δηλώσεων αποδοχής κληρονομίας, στις δασικές εν γένει εκτάσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 13, που περιλαμβάνονται σε αυτόν, **είναι άκυρη και ανίσχυρη**, **αν δεν συνοδεύεται από σχετικό πιστοποιητικό της αρμόδιας υπηρεσίας της οικείας Διεύθυνσης Δασών, με το οποίο βεβαιώνεται ο χαρακτήρας της έκτασης. Το ανωτέρω πιστοποιητικό δεν εκδίδεται για περιοχές του δασικού χάρτη που δεν περιλαμβάνονται στις δασικές εν γένει εκτάσεις.**

Ειδικά για εκτάσεις που έχουν περιληφθεί στην ανάρτηση, για τις οποίες έχουν γίνει δεκτές αντιρρήσεις των ενδιαφερομένων, αντί για το ανωτέρω πιστοποιητικό στο σχετικό συμβόλαιο προσαρτάται αντίγραφο της απόφασης αυτής με τον αριθμό διαδικτυακής ανάρτησης (Α.Δ.Α.) και με επισυναπτόμενο τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένων συντεταγμένων Ε.Γ.Σ.Α., επί του οποίου ο συντάκτης βεβαιώνει ότι το ακίνητο είναι αυτό, ως προς το οποίο έχουν γίνει δεκτές οι υποβληθείσες αντιρρήσεις. {…}

§ 5. **Στις εν ζωή δικαιοπραξίες,** εξαιρουμένων των δηλώσεων αποδοχής κληρονομίας, **που συντάσσουν οι συμβολαιογράφοι, που αφορούν στις δασικές εν γένει εκτάσεις που περιλαμβάνονται στον κυρωμένο δασικό χάρτη, υποχρεούνται να επισυνάπτουν τα πιστοποιητικά της προηγουμένης παραγράφου και να μνημονεύουν το περιεχόμενό τους.**

Για περιοχές που δεν περιλαμβάνονται στον δασικό χάρτη επειδή δεν αποτελούν δασικές εν γένει εκτάσεις της παρ. 1 του άρθρου 13, το πιστοποιητικό της προηγούμενης παραγράφου αντικαθίσταται από υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 (Α` 75) επί του τοπογραφικού διαγράμματος, που συνοδεύει τη σχετική πράξη του συμβολαιογράφου ή, αν δεν υφίσταται υποχρέωση εκπόνησης τοπογραφικού διαγράμματος, επί αποσπάσματος του δασικού χάρτη όπου απεικονίζεται το ακίνητο στο οποίο αφορά η συμβολαιογραφική πράξη και όπου εμφαίνονται οι συντεταγμένες των κορυφών του ακινήτου, **με την οποία δηλώνεται υπευθύνως από τον αρμόδιο μηχανικό ότι το συγκεκριμένο ακίνητο δεν εμπίπτει στις προστατευτικές διατάξεις της δασικής νομοθεσίας. Η συγκεκριμένη υπεύθυνη δήλωση πρέπει να μνημονεύεται στις δικαιοπραξίες εν ζωή που συντάσσονται από τους συμβολαιογράφους.**

Δεν επιτρέπεται η εγγραφή ή η μεταγραφή των παραπάνω δικαιοπραξιών εν ζωή, εξαιρουμένων των δηλώσεων αποδοχής κληρονομίας, στα οικεία υποθηκοφυλακεία και κτηματολογικά γραφεία, αν δεν έχουν τηρηθεί οι υποχρεώσεις των ανωτέρω παραγράφων.»

- **Πιστοποιητικό ακαϊας (αρθρο 35 ν. 998/1979):**

Με την υπ' αριθ. 87688/1916/29 Ιουν.-4 Αυγ.1987 (Β`395) απόφαση Υπ. Γεωργίας ορίστηκαν τα εξής:

«*Από τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 35 του Ν.998/79 δεν απαγορεύεται η μεταβίβαση δάσους ή δασικής εκτάσεως, που καταστράφηκε εν όλω ή εν μέρει από πυρκαγιά, όταν η μεταβίβαση αφορά ολόκληρο το δάσος ή τη δασική έκταση και όχι τμήμα αυτού ή ιδανικό μερίδιο.*

Για τη μεταβίβαση ιδιωτικών δασών ή δασικών εκτάσεων ο αρμόδιος δασάρχης χορηγεί πιστοποιητικό αν το μεταβιβαζόμενο έχει καταστραφεί ή όχι από πυρκαγιά μετά τις 11.6.75 εν όλω ή εν μέρει.

Στις περιπτώσεις που έχει καεί, το πιστοποιητικό θα συνοδεύεται και από σχεδιάγραμμα στο οποίο θα σημειώνεται μέσα στο δάσος το σημείο εκείνο που έχει καταστραφεί από πυρκαγιά καθώς και την ημερομηνία καταστροφής του.»

Σύμφωνα με το άρθρο 35 ν.998/1979 - Μεταβιβάσεις καέντων δασών:

«§ 1. *Ιδιωτικά δάση και δασικαί εκτάσεις ή μέρη τούτων καταστραφέντα από 11 Ιουνίου 1975, ή καταστρεφόμενα εφεξής, εκ πυρκαϊάς δεν δύνανται να μεταβιβασθουν εν κατατμήσει, ουδέ κατύ ιδανικά μερίδια, διά δικαιοπραξίας εν ζωή επί τριάκοντα έτη από της τοιαύτης καταστροφής των.*

§ 2. *Εις τας δικαιοπραξίας εν ζωή περί μεταβιβάσεως ιδιωτικού δάσους ή δασικής εκτάσεως ολοκλήρου, μέρους τούτων ή ιδανικού μεριδίου, προσαρτάται πιστοποιητικόν της αρμοδίας δασικής αρχής ότι το μεταβιβαζόμενον δεν κατεστράφη εκ πυρκαϊάς μετά την 11ην Ιουνίου 1975 και εις πάσαν εφεξής περίπτωσιν κατά την τελευταίαν τριακονταετίαν από της 11ης Ιουνίου 1975,* ***άλλως ή δικαιοπραξία τυγχάνει άκυρος.***

§ 3. *Οι διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται και επί προσυμφώνων μεταβίβασης ιδιωτικών δασών και δασικών εκτάσεων.*

§ 4. *Συμβολαιογράφος που συντάσσει πράξη μεταβίβασης της κυριότητας επί δάσους ή δασικής έκτασης καθώς και προσύμφωνο με το αυτό αντικείμενο χωρίς να τηρηθούν οι διατυπώσεις της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου, καθώς και οι δια του συμβολαίου ή προσυμφώνου συμβαλλόμενοι και οι ενεργούντες ως πληρεξούσιοί τους τιμωρούνται με φυλάκιση τουλάχιστον τριών (3) μηνών και χρηματική ποινή τουλάχιστον πεντακοσίων χιλιάδων (500.000) δραχμών, επιφυλασσομένων και των διατάξεων περί πειθαρχικής ευθύνης του συμβολαιογράφου*.»

Άρθρο 60 παρ. 1 ν.δ. 86/1969

«§ 1. *Απαγορεύεται η κατάτμησις της δασικής ιδιοκτησίας, είτε δια διανομής μεταξύ των εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτητών ή διακατόχων, είτε δια πωλήσεως ή οιασδήποτε άλλης πράξεως, άνευ προηγουμένης αδείας του Υπουργού Γεωργίας, επί ποινή απολύτου ακυρότητος της σχετικής δικαιοπραξίας. Η άδεια του Υπουργού συνάπτεται εις την σχετικήν συμβολαιογραφικήν πράξιν, εν τη οποία γίνεται μνεία αυτής. Η διάταξις αύτη ισχύει αναλόγως και προκειμένου περί δημοσίων δασών, επί των οποίων τρίτοι ασκούν περιωρισμένα δικαιώματα δουλείας, ως ρητινοσυλλογής, βοσκής κλπ*.

{…}

§ 3. *Η μεταβίβαση αυτοτελών ιδιωτικών δασοτεμαχίων που δεν συνορεύουν μεταξύ τους, καθώς και η μεταβίβαση ιδανικού εξ αδιαιρέτου μεριδίου ιδιωτικού δάσους ή δασικής έκτασης δεν συνιστά κατάτμηση. Δρόμοι, αντιπυρικές ζώνες και άλλα τεχνικά έργα που*

κατασκευάζονται εντός δασών και δασικών εκτάσεων, καθώς και νομίμως κηρυσσόμενες αναγκαστικές απαλλοτριώσεις δεν συνιστούν κατάτμηση αυτών. Η μεταβίβαση των αγροτικών εκτάσεων ευρύτερου κτήματος, στο οποίο περιέχονται και δασικές εκτάσεις, χωρίς την άδεια της παρ. 1 δεν συνιστά παράνομη κατάτμηση, ανεξάρτητα από το εάν τα τμήματα που προκύπτουν από τη μεταβίβαση είναι άρτια και οικοδομήσιμα.»

Άρθρο 280 παρ. 3 ν.δ. 86/1969

«*Επί μεταβιβάσεως κυριότητος ή οιουδήποτε ετέρου εμπραγμάτου δικαιώματος επί δάσους ή δασικής εκτάσεως αιτία πωλήσεως, δωρεάς προικός ή ετέρας πράξεως εν ζωή,* ***ο μεταβιβάζων υποχρεούται*** *όπως, κατά την τυχόν κατάρτισιν του προσυμφώνου ως και κατά την κατάρτισιν του οριστικού συμβολαίου προσαγάγη* ***επί ποινή απολύτου ακυρότητος της δικαιοπραξιας, εις τον συμβολαιογράφον, υποχρεούμενον να κάμη μνείαν εν τω συμβολαίω,*** *δήλωσιν του να ή συντεταγμένην κατά τα οριζόμενα εν τω ν.δ. 105/1969 εν ή να δηλούται ότι ουδέποτε το δημόσιον διεξεδίκησε κυριότητα ή έτερον εμπράγματον δικαίωμα του μεταβιβάζοντος επ` αυτής και, εφ` όσον ηγέρθη τοιαύτη διεκδίκησις ή αμφισβήτησις, να δηλούται ότι η κυριότης του μεταβιβάζοντος ή έτερον εμπράγματον δικαίωμα εκρίθη κατ` έναντι του δημοσίου είτε δι` αποφάσεως της διοικήσεως, είτε δια τοιαύτης οριστικής καιτελεσιδίκου των τακτικων δικαστηρίων. Εν περιπτώσει υποβολής υπό του μεταβιβάζοντος δηλώσεως, δι`ής ούτος δηλοί σχετικήν διεκδίκησιν ή αμφισβήτησιν του δημοσίου, ο συμβολαιογράφος υποχρεούται όπως απόσχη της συντάξεωστου συμβολαίου. Δι` αποφάσεως των Υπουργών Δικαιοσύνης και Εθνικής Οικονομίας, είναι δυνατόν να καθορισθή ο τύπος και το περιεχόμενον της ως άνω, δηλώσεως. Συμβολαιογράφος, συντάσσων πράξεις μεταβιβαστικάς της κυριότητος, ή έτερου εμπραγμάτου δικαιώματος επι δάσους ή δασικής εκτάσεως, άνευ τηρήσεως των ως άνω, διατάξεων,* ***ως και οι δια του υπογραφέντος συμβολαίου συμβληθέντες, τιμωρούνται διά φυλακίσεως μέχρι δυο ετών, επιφυλασομένων των διατάξεων περι πειθαρχικής ευθύνης του συμβολαιογράφου.***»

3.4. Φύλλο ελέγχου προσαρτωμένων εγγραφών

Ακολουθεί το φύλλο ελέγχου της εγγραπτέας πράξης της δωρεάς εν ζωή, το οποίο περιλαμβάνει υπό τη μορφή λίστας τα ανωτέρω έγγραφα.

ΥΛΛΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΠΡΟΣΑΡΤΩΜΕΝΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΔΩΡΕΑ ΕΝ ΖΩΗ

I. Γενική Νομοθεσία:

1. **Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ:** ☐
2. **Βεβαίωση Οργανισμού Εγγείων Βελτιώσεων :** ☐
   **αφορά αγροτικά ακίνητα*
3. **Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος:** ☐
4. **ΚΗΔ (άρθρο 40 παρ.1 ν. 4409/2016):** ☐
   **προσοχή στον διαχωρισμό των περιπτώσεων των §§ 1 και 2 του άρθρου 40 ν.4409/2016*
5. **Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας:** ☐
6. **Υπεύθυνη Δήλωση πολεοδομικής νομιμότητας (ν. 4495/2017):** ☐
7. **Υπεύθυνη Δήλωση ν. 2242/1994 (ρέμα, αιγιαλός κλπ):** ☐
   **ζητείται εφόσον υπάρχει κτίσμα / άλλες εγκαταστάσεις*
8. **Έτος ανέγερσης κτίσματος:**

   α) Προ δημοσίευσης ν. 1337/1983 ☐

   - Υπεύθυνη Δήλωση άρθρου 17 παρ. 12 ν. 1337/1983 ☐

   β) Μετά τη δημοσίευση ν. 1337/1983: ☐

   - Οικοδομική άδεια ☐

II. Ειδικές περιπτώσεις:

1. **Πράξη εφαρμογής:** ☐

   α) Βεβαίωση δήλωσης ιδιοκτησίας: ☐

   β) Οφειλή εισφοράς σε χρήμα:

   Βεβαίωση του Δήμου περί καταβολής του 30% ☐

2. Δασική Νομοθεσία:

2.1. Κυρωμένος Δασικός Χάρτης: ☐

α) Εκτάσεις εν γένει δασικές:

Πιστοποιητικό Διεύθυνσης Δασών ☐

β) Εκτάσεις περιληφθείσες στην ανάρτηση για τις οποίες έγιναν δεκτές αντιρρήσεις ενδιαφερομένων άρθρο 48 παρ. 8α ν. 4685/2020:

Αντίγραφο απόφασης & τοπογραφικό διάγραμμα: ☐

γ) Εκτάσεις μη δασικές:

Υπεύθυνη Δήλωση άρθρου 20 παρ. 5 εδ.β' ν. 3889/2010: ☐

2.2. Ιδιωτικά Δάση (άρθρο 35 ν.998/1979):

Πιστοποιητικό ακαϊας ☐

2.3. Άρθρο 60 παρ. 1 ν.δ. 86/1969: ☐

Άδεια αρμόδιου Υπουργού

2.4. Άρθρο 280 παρ. 3 ν.δ. 86/1969: ☐

Υπεύθυνη δήλωση μεταβιβάζοντος

ΣΧΟΛΙΑ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

……

……

Ημερομηνία, .../.../……

Ο εισηγητής

Υπογραφή

4. Αποδοχή κληρονομίας με συμβολαιογραφικό έγγραφο

Άρθρο 16 παρ.1 ν.2664/1998

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 τόπον,

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 εγγραφής 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 επί ποινή απολύτου ακυρότητας,

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.»

4.1. Συνυποβαλλόμενα:

Στο Κτηματολογικό Γραφείο προσκομίζεται ή αναρτάται ψηφιακά:

- αίτηση καταχώρησης εγγραπτέας πράξης
- περίληψη καταχώρησης εγγραπτέας πράξης
- συμβολαιογραφικό έγγραφο
- απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος
- εάν στο συμβόλαιο προσαρτάται με βούληση των μερών, χωρίς να υπάρχει εκ του νόμου σχετική υποχρέωση, τοπογραφικό διάγραμμα που έχει ημερομηνία σύνταξης από 16η.07.2018 και μετά, κι εάν αυτό υποβληθεί ηλεκτρονικά στη

βάση δεδομένων του Φορέα (υποδοχέας) τότε προσκομίζεται στο Κτηματολογικό Γραφείο απλό αντίγραφο του αποδεικτικού ηλεκτρονικού διαγράμματος – ΚΗΔ (άρθρο 40 παρ.2 ν.4409/2016). Αφορά **μόνο τις περιπτώσεις** που στο συμβολαιογραφικό έγγραφο **προσαρτάται τοπογραφικό διάγραμμα κατά βούληση των συμβαλλομένων κι εάν κι εφόσον αυτό περαιτέρω έχει υποβληθεί ηλεκτρονικά** στη βάση δεδομένων του Φορέα. Κατά την ακριβή διατύπωση της διάταξης: «*Τοπογραφικά διαγράμματα, τα οποία συντάσσονται και προσαρτώνται σε πράξεις εγγραπτέες στα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών και στα κτηματολογικά βιβλία με βούληση των συμβαλλομένων, χωρίς να προβλέπεται εκ του νόμου σχετική υποχρέωση, μπορεί να υποβάλλονται ηλεκτρονικά από τον συντάκτη μηχανικό στη βάση δεδομένων της «ΕΚΧΑ Α.Ε.» με τον τρόπο, τους όρους, τη διαδικασία και τις προϋποθέσεις που ορίζει η απόφαση της παραγράφου 4. Στην οικεία εγγραπτέα πράξη περιέχεται μνεία των στοιχείων ηλεκτρονικής υποβολής και επισυνάπτεται το σχετικό αποδεικτικό υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος απλό αντίγραφο, του οποίου συνυποβάλλεται με την αίτηση μεταγραφής ή την αίτηση καταχώρισης στα κτηματολογικά βιβλία, κατά περίπτωση».*

- εάν προσαρτάται τοπογραφικό διάγραμμα που συντάχθηκε πριν την 16.07.2018 (π.χ. Μαϊος 2018) τότε προσκομίζεται στο ΚΓ απλό αντίγραφο του προσαρτώμενου στο συμβόλαιο τοπογραφικού διαγράμματος.

4.2. Διαδικασία Νομικού Ελέγχου – Γενικές Οδηγίες:

Ο νομικός έλεγχος διενεργείται κατ'αρχάς δια της αντιπαραβολής του συμβολαιογραφικού εγγράφου με την κτηματολογική βάση. Σε περίπτωση που από την κτηματολογική βάση προκύπτει ότι εκκρεμεί προηγούμενη πράξη, θα πρέπει να ολοκληρωθεί ο έλεγχος της πράξης αυτής και στη συνέχεια να τύχει επεξεργασίας η παρούσα. Επίσης, σε περίπτωση που το επηρεαζόμενο ακίνητο είναι διηρημένη ιδιοκτησία, συστήνεται και ο έλεγχος του γεωτεμαχίου, προκειμένου να διασφαλιστεί ότι δεν εκκρεμεί προηγούμενη πράξη, η οποία είτε επηρεάζει χωρικά το ακίνητο (π.χ. αίτηση 19 παρ.2 ή άλλη πράξη της διοίκησης που επιφέρει χωρική μεταβολή, κλπ), είτε επηρεάζει την οικοδομή (π.χ. τροποποίηση σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας).

Περαιτέρω κατά την επεξεργασία του συμβολαιογραφικού εγγράφου αντιπαραβάλλονται τα στοιχεία αυτού με την περίληψη και με τα λοιπά προσκομισθέντα έγγραφα κατά περίπτωση (λχ. απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος, ΚΗΔ).

Τέλος, επισημαίνεται ότι κάθε πράξη είναι μοναδική και συστήνεται πάντοτε να εξετάζεται προσεκτικά, λαμβάνοντας υπ' όψιν τα ειδικότερα αναγραφόμενα σε αυτή. Απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή σε ζητήματα εφαρμογής διαχρονικού δικαίου, καθώς το παρόν συντάσσεται μετά την τροποποίηση που επέφεραν οι νόμοι 5073/2023 (Α' 204) και 5076/2023 (Α' 207).

Στοιχεία συμβολαιογραφικού εγγράφου:

Αντιπαραβολή στοιχείων τίτλου (αριθμός συμβολαίου, ημερομηνία σύνταξης και στοιχεία συντάξαντος Συμβολαιογράφου) μεταξύ αίτησης καταχώρισης εγγραπτέας πράξης, περίληψης καταχώρισης εγγραπτέας πράξης και συμβολαιογραφικού εγγράφου. Όλα τα στοιχεία πρέπει να ταυτίζονται.

Στοιχεία κληρονόμων:

Με την αποδοχή κληρονομιάς, ο κληρονόμος δηλώνει ότι αποδέχεται να κληρονομήσει το κληροδοτούμενο αντικείμενο. Συνεπώς στην συμβολαιογραφική πράξη αποδοχής κληρονομίας εμφανίζονται ένα ή περισσότερα πρόσωπα (κληρονόμοι), τα οποία δηλώνουν ότι αποδέχονται το κληροδοτούμενο ακίνητο. Κληρονόμος μπορεί να είναι φυσικό ή νομικό πρόσωπο.

Για την παράσταση και την εκπροσώπηση προσώπων που δεν εμφανίζονται οι ίδιοι, αλλά παρίστανται δια πληρεξούσιου, προσώπων που είναι ανήλικα, νομικών προσώπων, προσώπων υπό δικαστική συμπαράσταση ισχύουν οι γενικές διατάξεις για τη νόμιμη εκπροσώπησή τους.

Στοιχεία κληρονομούμενου:

Στην αποδοχή κληρονομίας ελέγχεται καταρχήν αν ο κληρονομούμενος αποτυπώνεται και ως δικαιούχος στο κτηματολογικό φύλλο. Εφόσον γίνει η ανωτέρω επιβεβαίωση, στη συνέχεια ταυτοποιούνται λεπτομερώς και τα υπόλοιπα στοιχεία αυτού (λ.χ. ονοματεπώνυμο, πατρώνυμο, μητρώνυμο, ημερομηνία γέννησης, ΑΦΜ, ΔΟΥ). Απώτερος σκοπός από την αντιπαραβολή των στοιχείων, είναι η ταυτοποίηση του κληρονομούμενου ώστε να μην δημιουργείται αμφιβολία ή σύγχυση ως προς την ταυτότητα του.

Σε περίπτωση εντοπισμού σφαλμάτων σε στοιχεία εγγεγραμμένου δικαιούχου, τότε εφαρμόζεται η από 29.03.2024 και με αρ. πρωτ. 2418964 Οδηγία της Γενικής

Διευθύντριας του Ν.Π.Δ.Δ. Ελληνικό Κτηματολόγιο *«Αυτεπάγγελτη επεξεργασία σφαλμάτων σε στοιχεία εγγεγραμμένου δικαιούχου στις κτηματολογικές εγγραφές*» για την αυτεπάγγελτη διόρθωσή τους ως εξής:

«…..Ύστερα από την καθιέρωση των ηλεκτρονικών συναλλαγών και ειδικότερα την υποχρεωτική εφαρμογή του μέτρου:

α) για τις εγγραπτέες πράξεις που συντάσσουν οι συμβολαιογράφοι και διακινούν οι ίδιοι, οι Δικηγόροι και φυσικά και νομικά πρόσωπα συμβολαιογραφικές πράξεις καθώς και εκείνες που συντάσσουν και διακινούν οι Δικηγόροι σε Κτηματολογικά Γραφεία και Υποκαταστήματα στην Περιφέρεια Αττικής (ΔΣ 273/13/28.2.2024, όπως τροποποιήθηκε με την υπ΄ αρ. 274/23/07.03.2024 όμοια απόφαση, Β΄1524, 1586),

β) για τις εγγραπτέες πράξεις που συντάσσουν και διακινούν κατά την κείμενη νομοθεσία οι Δικαστικοί Επιμελητές σε όλα τα Κτηματολογικά Γραφεία και τα Υποκαταστήματα της χώρας

(ΔΣ 275/2/11.03.2024, Β΄ 1660) και

γ) για το σύνολο των εργασιών έκδοσης και χορήγησης πιστοποιητικών από όλα τα συστήματα δημοσιότητας (ΔΣ 110/5/1.10.2020 Β΄ 4584, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει με όμοιες αποφάσεις, για τα βιβλία του ΣΜΥ & τα κτηματολογικά βιβλία) και λαμβάνοντας υπόψη την πρόβλεψη στην περίπτωση α) της παραγράφου 1 του άρθρου 18 του ν. 2664/1998 για την αυτεπάγγελτη διόρθωση από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου σφαλμάτων που αφορούν σε στοιχεία εγγεγραμμένου δικαιούχου, προς αποφυγή άσκοπου διοικητικού κόστους και εκσυγχρονισμού των διαδικασιών συναλλαγών, σε εναρμόνιση με το πλαίσιο των ήδη παρεχόμενων ηλεκτρονικών υπηρεσιών και την προοδευτική επέκτασή τους, στο εξής, σε όσες περιπτώσεις κατά την εκτέλεση αιτούμενης συναλλαγής (ηλεκτρονικής ή διά ζώσης, όταν επιτρέπεται), διαπιστώνεται αναντιστοιχία μεταξύ των στοιχείων του προσώπου (όνομα, επώνυμο, αριθμός ταυτότητας κλπ) που αναγράφονται στην προς καταχώριση εγγραπτέα πράξη και σε εκείνα που περιέχονται στη βάση δεδομένων του Συστήματος Πληροφορικής του Εθνικού Κτηματολογίου (ΣΠΕΚ), η ταυτοποίηση και η περαιτέρω επικαιροποίηση και αντικατάσταση των στοιχείων συντελείται αυτεπάγγελτα, χωρίς να απαιτείται η προηγούμενη υποβολή αίτησης διόρθωσης σφάλματος από το συναλλασσόμενο.

Η υπηρεσία του Κτηματολογικού Γραφείου ή του Υποκαταστήματος, λαμβάνοντας υπόψη την υφιστάμενη κατάσταση των στοιχείων του προσώπου όπως αντλούνται μέσω της βάσης δεδομένων της ΓΓΠΣ που τελεί σε διασύνδεση με την εφαρμογή ταμείου της υπηρεσίας, δημιουργεί νέα εκδοχή του προσώπου, σύμφωνα με τα ίδια στοιχεία…...»

Η Οδηγία αυτή κοινοποιήθηκε:

α) στη Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων, β) στην Ολομέλεια Δικηγορικών Συλλόγων και γ) στην Ομοσπονδία Δικαστικών Επιμελητών με παράκληση για την ενημέρωση των μελών τους, ώστε εγκαίρως κατά το στάδιο συγκέντρωσης από αυτούς δικαιολογητικών για τη σύνταξη της εγγραπτέας πράξης να προβαίνουν σε κατάλληλες ενέργειες για την ταυτοποίηση του ενεχόμενου προσώπου.

Περιπτώσεις σφαλμάτων που δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της ανωτέρω Οδηγίας, αξιολογούνται από το Κτηματολογικό Γραφείο, ως προς τους πρόσφορους τρόπους εξωδικαστικής διόρθωσης κατά το ν.2664/1998, ανάλογα με την περίπτωση.

Στη συνέχεια αντιπαραβάλλονται πλήρως τα στοιχεία κληρονομούμενου και κληρονόμου, μεταξύ συμβολαιογραφικού εγγράφου και περίληψης καταχώρισης εγγραπτέας πράξης. Τα στοιχεία θα πρέπει να ταυτίζονται. Σε περίπτωση εντοπισμού σφάλματος στην περίληψη λόγω διάστασης από το συμβόλαιο, ζητείται η διόρθωση της περίληψης, μέσω τυπικής έλλειψης, εντός ευλόγου χρονικού διαστήματος.

Κληρονομική διαδοχή:

Στο συμβολαιογραφικό έγγραφο μνημονεύεται η ληξιαρχική πράξη θανάτου και η ημερομηνία θανάτου του αποβιώσαντος. Αναφέρεται επίσης ο τρόπος επαγωγής της κληρονομίας, ήτοι εάν πρόκειται για: α) κληρονομική διαδοχή με διαθήκη ή β) εξ αδιαθέτου κληρονομική διαδοχή, σε περίπτωση που ο κληρονομούμενος δεν έχει αφήσει διαθήκη.

Ανάλογα με το είδος της κληρονομικής διαδοχής μνημονεύονται και τα αντίστοιχα πιστοποιητικά, που έχουν εκδοθεί από τις αρμόδιες υπηρεσίες (ήτοι: πιστοποιητικό εγγυτέρων συγγενών, πιστοποιητικό περί δημοσίευσης ή μη διαθήκης από το Ειρηνοδικείο ή το Πρωτοδικείο κλπ.). Εάν ο αποβιώσας κατέλειπε διαθήκη μνημονεύεται και πρακτικό δημοσίευσης της διαθήκης από το αρμόδιο δικαστήριο. Σε περίπτωση που έχει προηγηθεί αποποίηση κληρονομίας από κάποιον κληρονόμο, προσαρτάται και η έκθεση αποποίησης κληρονομίας. Από το είδος της κληρονομικής διαδοχής προκύπτουν οι κληρονόμοι καθώς και το είδος και το ποσοστό του δικαιώματος που κληρονομείται.

Στοιχεία δικαιώματος & στοιχεία ακινήτου:

Αντιπαραβάλλονται πλήρως τα στοιχεία του κληρονομιαίου ακινήτου και του δικαιώματος του κληρονομούμενου, όπως αυτά αναγράφονται στο συμβόλαιο με τα αντίστοιχα

στοιχεία του κτηματολογικού φύλλου. Θα πρέπει συνεπώς να εμφανίζεται ο κληρονομούμενος, καταχωρημένος ως δικαιούχος στο κτηματολογικό φύλλο, κατά το είδος και το ποσοστό δικαιώματος που αναγράφει και το συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Ταυτόχρονα, αντιπαραβάλλεται η περιγραφή του ακινήτου στο συμβολαιογραφικό έγγραφο με την αποτύπωση της κτηματολογικής βάσης. Συνεπώς αντιπαραβάλλονται όλα τα περιγραφικά στοιχεία του ακίνητου ανάλογα με το είδος αυτού (π.χ. γεωτεμάχιο, διηρημένη ιδιοκτησία) δηλαδή: εμβαδόν, διεύθυνση, αριθμός κτηρίου, όροφος, αριθμός οριζοντίου, ποσοστό συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου / επί της καθέτου, τυχόν ύπαρξη κτίσματος, αποκλειστικές χρήσεις κλπ.

Σημειώνεται ότι στην περίπτωση του γεωτεμαχίου δεν είναι δυνατή η απόλυτη ταύτιση των τετραγωνικών μέτρων του συμβολαιογραφικού εγγράφου με αυτά της κτηματολογικής βάσης, λόγω διαφορετικής μεθόδου μέτρησης των ακινήτων κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης. Για το λόγο αυτό εξετάζεται η ταυτοποίηση του ακίνητου μέσω της αντιπαραβολής των στοιχείων (λ.χ. ένα ακίνητο δύσκολα ταυτοποιείται εάν στο συμβόλαιο αναγράφεται επιφάνεια 400τ.μ. και στην κτηματολογική βάση 100τ.μ). Σε κάθε περίπτωση, εξετάζεται γενικότερα η περιγραφή του εν λόγω γεωτεμαχίου (όπως η διεύθυνση του, η θέση του στο απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος κλπ) με απώτερο σκοπό την ταυτοποίησή του. Αντιθέτως, στην περίπτωση οριζοντίου ιδιοκτησίας, θα πρέπει να υπάρχει ταύτιση των περιγραφικών στοιχείων αυτής.
Όλα τα ανωτέρω στοιχεία (είδος και ποσοστό δικαιώματος και περιγραφικά στοιχεία ακινήτου) θα πρέπει να αναγράφονται πανομοιότυπα και στα αντίστοιχα πεδία της περίληψης.

Στοιχεία τίτλου κτήσης:

Αντιπαραβάλλεται ο αναγραφόμενος στο συμβολαιογραφικό έγγραφο τίτλος κτήσης του κληρονομούμενου με τον αντίστοιχο αναγραφόμενο τίτλο κτήσης στο κτηματολογικό φύλλο (δηλαδή: αριθμός τίτλου κτήσης, εκδούσα αρχή, έδρα εκδούσας αρχής, στοιχεία μεταγραφής κι αιτία κτήσης). Η ίδια αντιπαραβολή γίνεται και μεταξύ συμβολαιογραφικού εγγράφου και περίληψης.

Σε περίπτωση που στην κτηματολογική βάση αναγράφεται η παρατήρηση «Καταχώριση δυνάμει άρθρου 2 παρ. 3γ ν.2308/1995» θα πρέπει πρωτίστως να προηγηθεί από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου έλεγχος στο αρχείο του Υποθηκοφυλακείου,

ώστε να επιβεβαιωθεί η μεταγραφή του τίτλου. Επισημαίνεται ότι στις περιπτώσεις αυτές και σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 18 παρ. 1 β) του ν. 2664/1998 «Όταν η διόρθωση αφορά στα στοιχεία μεταγραφής, άλλως εγγραφής, του τίτλου κτήσης που αφορά στο καταχωρισθέν στις αρχικές εγγραφές εγγραπτέο δικαίωμα, επειδή αυτά ελλείπουν, ή αναγράφονται λανθασμένα, ***η συμπλήρωση ή η ορθή αναγραφή τους, κατά περίπτωση, διενεργείται υποχρεωτικά και αυτεπάγγελτα από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου***».

Σε περίπτωση που ο κληρονομούμενος εμφανίζεται στο κτηματολογικό φύλλο ως ψιλός κύριος κι ο επικαρπωτής απεβίωσε πριν τον θάνατο του ψιλού κυρίου, τότε στο συμβολαιογραφικό έγγραφο μνημονεύεται ο θάνατος του επικαρπωτή (με προσάρτηση της σχετικής ληξιαρχικής πράξης θανάτου) κι αντιστοίχως ενημερώνεται κατά την καταχώριση το κτηματολογικό φύλλο, σύμφωνα με τις οδηγίες καταχώρισης στο ΣΠΕΚ.

Ιδιαίτερες περιπτώσεις:

Ιδιαίτερη προσοχή στις περιπτώσεις όπου στις αρχικές εγγραφές εμφανίζονται ήδη οι κληρονόμοι ως δικαιούχοι του ακινήτου με αιτία κτήσης «ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ» και παρατήρηση «ΕΚΚΡΕΜΕΙ ΑΠΟΔΟΧΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ». Στην περίπτωση αυτή θα πρέπει το είδος δικαιώματος και το ποσοστό (συγ)κυριότητας που αναγράφεται στις αρχικές εγγραφές να ταυτίζεται απόλυτα με το είδος δικαιώματος και με το ποσοστό (συγ)κυριότητας που αυτοί αποδέχονται κατά το συμβολαιογραφικό έγγραφο. Εξυπακούεται ότι στην περίπτωση αυτή, δεν θα φαίνεται καταχωρημένος ο κληρονομούμενος ως δικαιούχος του ακινήτου, ούτε ο τίτλος κτήσης αυτού.
Στην περίπτωση που η κληρονομία γίνεται «ΕΠ' ΩΦΕΛΕΙΑ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ» (π.χ. περίπτωση ανήλικου κληρονόμου) τότε αναγράφεται σχετική παρατήρηση στην εισήγηση.

Ομοίως, στις περιπτώσεις αποδοχής κληρονομιάς όπου ο κληρονόμος βαρύνεται με κληρονομικό καταπίστευμα, γίνεται σχετική παρατήρηση στην εισήγηση.

Τέλος, μεγάλη προσοχή στις περιπτώσεις ΔΙΑΔΟΧΙΚΗΣ ΑΠΟΔΟΧΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ. Ο κάθε θάνατος όπως και η επαγωγή της εκάστοτε κληρονομίας αντιμετωπίζεται κι ελέγχεται μεμονωμένα, λαμβάνοντας ταυτόχρονα υπόψη τον θάνατο που προηγείται.

Δήλωση αποδοχής κληρονομίας :

Στη συνέχεια ο εμφανισθείς κληρονόμος δηλώνει ότι αποδέχεται την επαχθείσα σε αυτόν κληρονομία του αποβιώσαντος, όποτε κι ελέγχεται ότι αναγράφονται όλες οι κατά το νόμο απαιτούμενες δηλώσεις, για την κατάρτιση της ανωτέρω μονομερούς δικαιοπραξίας. Προσοχή στις περιπτώσεις των διαδοχικών αποδοχών κληρονομίας.

4.3. Έλεγχος προσαρτωμένων εγγράφων:

Ακολουθεί ο έλεγχος των προσαρτωμένων εγγράφων, όπως αυτά αναγράφονται στην κατωτέρω λίστα. Απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή στο χρόνο σύνταξης του συμβολαιογραφικού εγγράφου, καθώς η κατωτέρω λίστα, είναι επικαιροποιημένη και περιλαμβάνει τα απαιτούμενα εκείνα έγγραφα, η μη προσάρτηση των οποίων επισύρει ποινή απόλυτης ακυρότητας του συμβολαιογραφικού εγγράφου καθώς και έγγραφα τα οποία ρητώς οι οικείες νομοθετικές διατάξεις υποχρεώνουν τον Προϊστάμενου του Κτηματολογικού Γραφείου να ελέγξει την προσάρτησή τους στο συμβολαιογραφικό έγγραφο (χρόνος επικαιροποίησης λίστας: Απρίλιος 2024).

ΠΡΟΣΑΡΤΩΜΕΝΑ ΣΕ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟ ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΠΟΔΟΧΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ

4.3.1. Γενική Νομοθεσία:

- **Πιστοποιητικά ΕΝΦΙΑ (άρθρο 60 ν.5104/2024):**

Η υποχρέωση προσάρτησης πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ στις αποδοχές κληρονομίας ισχύει για τις αποδοχές που συντάχθηκαν από 01.01.2014. Ειδικότερα στο άρθρο 60 παρ. 1 ν. 5104/2024 προβλέπεται το εξής: « Κατά τη σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης αποδοχής κληρονομιάς μνημονεύεται και επισυνάπτεται από τον συμβολαιογράφο το Πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. Για τα έτη, κατά τα οποία υπόχρεος ήταν ο κληρονομούμενος, το πιστοποιητικό χορηγείται, εφόσον έχει καταβληθεί ο φόρος που αναλογεί στο ποσοστό και στο δικαίωμα επί του ακινήτου που κληρονομείται ή εφόσον ο κληρονομούμενος έχει νόμιμα απαλλαγεί από τον φόρο για αυτό.»

Χρήσιμη διευκρίνιση για τον ΕΝΦΙΑ και ενδεικτικό παράδειγμα:

Διευκρινίζεται ότι Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ προσκομίζεται από όλους τους φορολογουμένους που συμβάλλονται στο ίδιο συμβολαιογραφικό έγγραφο, μόνο ως

προς το δικαίωμα επί του ακινήτου, το οποίο είχαν υποχρέωση να συμπεριλάβουν στις δηλώσεις ΕΝ.Φ.Ι.Α. των αντίστοιχων ετών και το οποίο μεταβάλλεται, αλλοιώνεται ή μεταβιβάζεται με αυτό.

Παράδειγμα: Για ακίνητο που αποκτήθηκε το έτος 2022 και μεταβιβάζεται τον Απρίλιο του 2024, θα πρέπει να προσκομιστεί ΕΝΦΙΑ για το έτος 2023 και επειδή έχει επέλθει η κεντρική έκδοση της πράξης διοικητικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ του έτους 2024 θα πρέπει να προσκομιστεί ΕΝΦΙΑ και για το τρέχον έτος 2024. Εάν, όμως, η μεταβίβαση γινόταν τον Ιανουάριο 2024 θα απαιτούταν το Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ μόνον για το έτος 2023.

- **Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος (άρθρο 14 παρ. 5 ν.2664/1998, όπως τροποποιήθηκε με την παρ.1 άρθρου 25 ν.5076/2023):**

Εάν η πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση στο κτηματολογικό φύλλο είναι εμπράγματη δικαιοπραξία, επισυνάπτεται σε αυτήν, υποχρεωτικώς και επί ποινή ακυρότητάς της, το προβλεπόμενο στην προηγούμενη παράγραφο κυρωμένο απόσπασμα του κτηματολογικού διαγράμματος, απλό αντίγραφο του οποίου συνυποβάλλεται με την αίτηση της παραγράφου Αν η εγγραπτέα πράξη αφορά σε δύο ή περισσότερες διηρημένες ιδιοκτησίες κείμενες εντός του ιδίου γεωτεμαχίου, «επισυνάπτεται» ένα κυρωμένο απόσπασμα του κτηματολογικού διαγράμματος του γεωτεμαχίου.

4.4. Φύλλο ελέγχου προσαρτωμένων εγγραφών

Ακολουθεί το φύλλο ελέγχου της εγγραπτέας πράξης της αποδοχής κληρονομίας με συμβολαιογραφικό έγγραφο, το οποίο περιλαμβάνει υπό τη μορφή λίστας τα ανωτέρω έγγραφα.

ΦΥΛΛΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΠΡΟΣΑΡΤΩΜΕΝΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΑΠΟΔΟΧΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ

1. **Ληξιαρχική Πράξη Θανάτου** ☐
2. **Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ:** ☐
3. **Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος:** ☐

ΣΧΟΛΙΑ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

……
……
……
……

Ημερομηνία, .../.../……

Ο εισηγητής

Υπογραφή

5. Σύσταση Οριζοντίου Ιδιοκτησίας (με συμβολαιογραφικό έγγραφο)

Άρθρο 16 παρ.1 ν.2664/1998:

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 τόπον,

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 εγγραφής 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 επί ποινή απολύτου ακυρότητας,

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.»

5.1. Συνυποβαλλόμενα:

Στο Κτηματολογικό Γραφείο προσκομίζεται ή αναρτάται ψηφιακά:

- αίτηση καταχώρησης εγγραπτέας πράξης
- περίληψη καταχώρησης εγγραπτέας πράξης
- συμβολαιογραφικό έγγραφο
- απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος
- εάν στο συμβόλαιο προσαρτάται τοπογραφικό διάγραμμα που έχει ημερομηνία σύνταξης: από τις 16.07.2018 και μετά, προσκομίζεται απλό αντίγραφο του

αποδεικτικού ηλεκτρονικού διαγράμματος - ΚΗΔ (σύμφωνα με άρθρο 40 παρ.1 και 2 ν. 4409/2016). Εάν προσαρτάται τοπογραφικό διάγραμμα που συντάχθηκε πριν την 16η.07.2018 (π.χ. Μάιος 2018), τότε προσκομίζεται στο ΚΓ απλό αντίγραφο του προσαρτώμενου στο συμβόλαιο τοπογραφικού διαγράμματος.

5.2. Διαδικασία Νομικού Ελέγχου – Γενικές Οδηγίες:

Ο νομικός έλεγχος διενεργείται κατ'αρχάς δια της αντιπαραβολής του συμβολαιογραφικού εγγράφου με την κτηματολογική βάση. Σε περίπτωση που από την κτηματολογική βάση προκύψει ότι εκκρεμεί προηγούμενη πράξη στο επηρεαζόμενο ακίνητο, θα πρέπει να ολοκληρωθεί ο έλεγχος της πράξης αυτής και στη συνέχεια να τύχει επεξεργασίας η παρούσα.

Περαιτέρω κατά την επεξεργασία του συμβολαιογραφικού εγγράφου αντιπαραβάλλονται τα στοιχεία αυτού με την περίληψη και με τα λοιπά προσκομισθέντα έγγραφα κατά περίπτωση (λχ. απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος, ΚΗΔ).

Τέλος, επισημαίνεται ότι κάθε πράξη είναι μοναδική και συστήνεται πάντοτε να εξετάζεται προσεκτικά, λαμβάνοντας υπόψη τα ειδικότερα αναγραφόμενα σε αυτή. Απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή σε ζητήματα εφαρμογής διαχρονικού δικαίου, καθώς το παρόν συντάσσεται μετά την τροποποίηση που επέφεραν οι νόμοι 5073/2023 (Α' 204) και 5076/2023 (Α' 207).

Η σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας:

Από τις διατάξεις των άρθρων 1002, 1117 ΑΚ, 1, 2, 3 παρ. 1,4 παρ. 1, 5 και 13 του ν. 3741/1929 προκύπτει, ότι επί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους (οριζόντιες ιδιοκτησίες) δημιουργείται χωριστή κυριότητα επί ορόφου ή διαμερίσματος ορόφου και αναγκαστική συγκυριότητα, που αποκτάται αυτοδικαίως, κατ` ανάλογη μερίδα, επί του εδάφους και επί των μερών της οικοδομής, που χρησιμεύουν στην κοινή χρήση όλων των οροφοκτητών.

Από τις διατάξεις των άρθρων 953, 954, 993, 1002, 1117 ΑΚ, 1, 14 του Ν. 3741/1929, 1, 2 του ν. δ. 1024/1971, 1, 6 του Ν. 1562/1985 και 480 Α ΚΠολΔ προκύπτει, ότι η έννομη σχέση της οριζόντιας ιδιοκτησίας μπορεί να συσταθεί είτε με δικαιοπραξία, η οποία πρέπει να περιληφθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου, είτε με δικαστική απόφαση.

Απαραίτητη προϋπόθεση για την ύπαρξη οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι α) η ύπαρξη οικοπέδου επί του οποίου έχει ή πρόκειται να ανεγερθεί οικοδομή αποτελούμενη από περισσότερους αυτοτελείς ορόφους ή περισσότερα αυτοτελή διαμερίσματα ορόφων, και β) το οικόπεδο αυτό να ανήκει κατά συγκυριότητα σε όλους τους κυρίους των επιμέρους οριζόντιων ιδιοκτησιών.

Αντικείμενο του παρόντος, είναι η συμβολαιογραφικώς καταρτισθείσα οροφοκτησία, *οι συνηθέστερες* περιπτώσεις για τη σύσταση της οποίας είναι οι ακόλουθες:

- Με συμβολαιογραφικά καταρτιζόμενη σύμβαση μεταξύ των τυχόν συγκυρίων του όλου ακινήτου.
- Με συμβολαιογραφικά καταρτιζόμενη μονομερή εν ζωή δικαιοπραξία του κυρίου του όλου ακινήτου.
- Με διαθήκη (διάταξη τελευταίας βουλήσεως) του κυρίου του όλου ακινήτου και μεταγραφή της αποδοχής κληρονομίας ή του κληρονομητηρίου (άρθρα 1193ΑΚ και 1195ΑΚ). Σε περίπτωση που η αποδοχή κληρονομίας συνταχθεί με συμβολαιογραφικό έγγραφο, απαιτείται η μεταγραφή της αποδοχής κληρονομίας ή κληροδοσίας και ως πράξης συστάσεως οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Στοιχεία συμβολαιογραφικού εγγράφου:

Αντιπαραβολή στοιχείων τίτλου (αριθμός συμβολαίου, ημερομηνία σύνταξης και στοιχεία συντάξαντος Συμβολαιογράφου) μεταξύ αίτησης καταχώρισης εγγραπτέας πράξης, περίληψης καταχώρισης εγγραπτέας πράξης και συμβολαιογραφικού εγγράφου. Όλα τα ανωτέρω στοιχεία πρέπει να ταυτίζονται.

Στοιχεία συμβαλλομένων προσώπων:

Καταρχήν ελέγχεται αν το / τα συμβαλλόμενο / συμβαλλόμενα στο συμβολαιογραφικό έγγραφο φυσικό ή νομικό πρόσωπο / φυσικά ή νομικά πρόσωπα, το οποίο / τα οποία προβαίνει / προβαίνουν σε σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας αναγράφεται / αναγράφονται στο οικείο κτηματολογικό φύλλο ως δικαιούχος / δικαιούχοι του αναφερομένου σε αυτό δικαιώματος. Για τις ανάγκες του παρόντος τα ανωτέρω συμβαλλόμενα φυσικά / νομικά πρόσωπα θα αναγράφονται ως «οικοπεδούχοι».

Εφόσον γίνει η ανωτέρω επιβεβαίωση, στη συνέχεια ταυτοποιούνται λεπτομερώς και τα υπόλοιπα στοιχεία αυτού (λ.χ. ονοματεπώνυμο, πατρώνυμο, μητρώνυμο, ημερομηνία γέννησης, ΑΦΜ, ΔΟΥ, διεύθυνση κατοικίας και στοιχεία ταυτότητας κλπ // επωνυμία εταιρείας, διακριτικός τίτλος, έδρα, ΑΦΜ, ΔΟΥ κλπ). Απώτερος σκοπός είναι, από την

αντιπαραβολή των στοιχείων, να επιτυγχάνεται η ταυτοποίηση του εκάστοτε συμβαλλομένου νομικού ή φυσικού προσώπου και να μην δημιουργείται αμφιβολία ή σύγχυση ως προς την ταυτότητα του.

Σε περίπτωση εντοπισμού σφαλμάτων σε στοιχεία εγγεγραμμένου δικαιούχου, τότε εφαρμόζεται η από 29.03.2024 και με αρ. πρωτ. 2418964 Οδηγία της Γενικής Διευθύντριας του Ν.Π.Δ.Δ. Ελληνικό Κτηματολόγιο *«Αυτεπάγγελτη επεξεργασία σφαλμάτων σε στοιχεία εγγεγραμμένου δικαιούχου στις κτηματολογικές εγγραφές*» για την αυτεπάγγελτη διόρθωσή τους ως εξής:

«…..΄Υστερα από την καθιέρωση των ηλεκτρονικών συναλλαγών και ειδικότερα την υποχρεωτική εφαρμογή του μέτρου:

α) για τις εγγραπτέες πράξεις που συντάσσουν οι συμβολαιογράφοι και διακινούν οι ίδιοι, οι Δικηγόροι και φυσικά και νομικά πρόσωπα συμβολαιογραφικές πράξεις καθώς και εκείνες που συντάσσουν και διακινούν οι Δικηγόροι σε Κτηματολογικά Γραφεία και Υποκαταστήματα στην Περιφέρεια Αττικής (ΔΣ 273/13/28.2.2024, όπως τροποποιήθηκε με την υπ΄ αρ. 274/23/07.03.2024 όμοια απόφαση, Β΄1524, 1586),

β) για τις εγγραπτέες πράξεις που συντάσσουν και διακινούν κατά την κείμενη νομοθεσία οι Δικαστικοί Επιμελητές σε όλα τα Κτηματολογικά Γραφεία και τα Υποκαταστήματα της χώρας (ΔΣ 275/2/11.03.2024, Β΄ 1660) και

γ) για το σύνολο των εργασιών έκδοσης και χορήγησης πιστοποιητικών από όλα τα συστήματα δημοσιότητας (ΔΣ 110/5/1.10.2020 Β΄ 4584, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει με όμοιες αποφάσεις, για τα βιβλία του ΣΜΥ & τα κτηματολογικά βιβλία) και λαμβάνοντας υπόψη την πρόβλεψη στην περίπτωση α) της παραγράφου 1 του άρθρου 18 του ν. 2664/1998 για την αυτεπάγγελτη διόρθωση από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου σφαλμάτων που αφορούν σε στοιχεία εγγεγραμμένου δικαιούχου, προς αποφυγή άσκοπου διοικητικού κόστους και εκσυγχρονισμού των διαδικασιών συναλλαγών, σε εναρμόνιση με το πλαίσιο των ήδη παρεχόμενων ηλεκτρονικών υπηρεσιών και την προοδευτική επέκτασή τους, στο εξής, σε όσες περιπτώσεις κατά την εκτέλεση αιτούμενης συναλλαγής (ηλεκτρονικής ή διά ζώσης, όταν επιτρέπεται), διαπιστώνεται αναντιστοιχία μεταξύ των στοιχείων του προσώπου (όνομα, επώνυμο, αριθμός ταυτότητας κλπ) που αναγράφονται στην προς καταχώριση εγγραπτέα πράξη και σε εκείνα που περιέχονται στη βάση δεδομένων του Συστήματος Πληροφορικής του Εθνικού Κτηματολογίου (ΣΠΕΚ), η ταυτοποίηση και η περαιτέρω επικαιροποίηση και αντικατάσταση των στοιχείων συντελείται αυτεπάγγελτα, χωρίς να απαιτείται η προηγούμενη υποβολή αίτησης διόρθωσης σφάλματος από το συναλλασσόμενο.

Η υπηρεσία του Κτηματολογικού Γραφείου ή του Υποκαταστήματος, λαμβάνοντας υπόψη την υφιστάμενη κατάσταση των στοιχείων του προσώπου όπως αντλούνται μέσω της βάσης δεδομένων της ΓΓΠΣ που τελεί σε διασύνδεση με την εφαρμογή ταμείου της υπηρεσίας, δημιουργεί νέα εκδοχή του προσώπου, σύμφωνα με τα ίδια στοιχεία…...»

Η Οδηγία αυτή κοινοποιήθηκε:
α) στη Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων, β) στην Ολομέλεια Δικηγορικών Συλλόγων και γ) στην Ομοσπονδία Δικαστικών Επιμελητών με παράκληση για την ενημέρωση των μελών τους, ώστε εγκαίρως κατά το στάδιο συγκέντρωσης από αυτούς δικαιολογητικών για τη σύνταξη της εγγραπτέας πράξης να προβαίνουν σε κατάλληλες ενέργειες για την ταυτοποίηση του ενεχόμενου προσώπου.

Περιπτώσεις σφαλμάτων που δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της ανωτέρω Οδηγίας, αξιολογούνται από το Κτηματολογικό Γραφείο, ως προς τους πρόσφορους τρόπους εξωδικαστικής διόρθωσης κατά το ν.2664/1998, ανάλογα με την περίπτωση.

Όταν ένα νομικό πρόσωπο έχει εντωμεταξύ μεταβάλει την επωνυμία του ή την εταιρική του μορφή (διατηρουμένου του ίδιου ΑΦΜ), με διοικητική διαδικασία, τότε κατά την καταχώριση επόμενης συμβολαιογραφικής πράξης στην οποία ο Συμβολαιογράφος έχει αναλυτικά περιγράψει και διασταυρώσει τα στάδια αυτής της μεταβολής, και υπό την προϋπόθεση ότι στη σχετική περίληψη στην ενότητα «ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΧΕΙΑ» έχει συμπεριλάβει τη σχετική αναφορά, το Κτηματολογικό Γραφείο ενημερώνει αυτεπάγγελτα τα στοιχεία του νομικού προσώπου.

Σε όσες περιπτώσεις πρόκειται για εταιρική μεταβολή ή μετασχηματισμό που προϋποθέτει, κατά την κείμενη νομοθεσία, τη σύνταξη εγγραπτέας πράξης ανάλογου περιεχομένου, είναι απαραίτητη η καταχώριση της εν λόγω πράξης.

Όταν ένα φυσικό πρόσωπο έχει μεταβάλει τα ληξιαρχικά του στοιχεία (λ.χ. επώνυμο, όνομα) με τους προβλεπόμενους στην κείμενη νομοθεσία τρόπους, τότε η σχετική μεταβολή διενεργείται υποχρεωτικά με αυτοτελές αίτημα διόρθωσης ληξιαρχικών στοιχείων, σύμφωνα με το άρθρο 19 παρ.1 ν.2664/1998. Αλλαγές στη διεύθυνση κατοικίας / έδρα εταιρίας, όπως και αλλαγή αστυνομικού δελτίου ταυτότητας / διαβατηρίου δεν επηρεάζουν την ανωτέρω ταυτοποίηση και πραγματοποιούνται στα πλαίσια της καταχώρισης της εγγραπτέας πράξης (νέα εκδοχή) σύμφωνα με τις οδηγίες καταχώρισης πράξεων στο ΣΠΕΚ.

Για την παράσταση και την εκπροσώπηση προσώπων που δεν εμφανίζονται οι ίδιοι, αλλά παρίστανται δια πληρεξούσιου, προσώπων που είναι ανήλικα, νομικών προσώπων και προσώπων υπό δικαστική συμπαράσταση ισχύουν οι γενικές διατάξεις για τη νόμιμη εκπροσώπησή τους.

Τέλος, αντιπαραβάλλονται τα στοιχεία όλων των εμφανισθέντων στο συμβολαιογραφικό έγγραφο φυσικών ή νομικών προσώπων, μεταξύ συμβολαιογραφικού εγγράφου και περίληψης καταχώρισης εγγραπτέας πράξης. Τα στοιχεία θα πρέπει να ταυτίζονται. Σε περίπτωση εντοπισμού σφάλματος στην περίληψη λόγω διάστασης από το συμβόλαιο, ζητείται η διόρθωση της περίληψης, μέσω τυπικής έλλειψης, εντός εύλογου χρονικού διαστήματος.

Στοιχεία δικαιώματος & στοιχεία ακινήτου:

Αντιπαραβάλλονται πλήρως τα στοιχεία του επηρεαζομένου ακινήτου και του δικαιώματος επ' αυτού, του εκάστοτε συμβαλλομένου φυσικού ή νομικού προσώπου («οικοπεδούχου»), όπως αυτά αναγράφονται στο συμβόλαιο, με τα αντίστοιχα στοιχεία του κτηματολογικού φύλλου. Θα πρέπει συνεπώς το συμβαλλόμενο φυσικό ή νομικό πρόσωπο, να έχει καταχωρηθεί ως δικαιούχος στο κτηματολογικό φύλλο, κατά το είδος και το ποσοστό δικαιώματος που αναγράφει και το συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Στην περίπτωση σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας με διάταξη τελευταίας βούλησης θα πρέπει ο κληρονομούμενος - διαθέτης να είναι καταχωρημένος στο κτηματολογικό φύλλο ως μοναδικός δικαιούχος δικαιώματος κυριότητας, όπως ειδικότερα θα αναφερθεί κατωτέρω στο αντίστοιχο πεδίο.

Βασική προϋπόθεση για τη σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας είναι να προκύπτει η ταυτότητα του ακινήτου. Αντιπαραβάλλεται συνεπώς η περιγραφή του ακινήτου στο συμβολαιογραφικό έγγραφο με την αποτύπωση της κτηματολογικής βάσης, υπό την έννοια ότι επιβεβαιώνονται όλα τα περιγραφικά στοιχεία του ακίνητου (λ.χ. εμβαδόν, διεύθυνση κλπ) μεταξύ συμβολαιογραφικού εγγράφου και κτηματολογικού φύλλου.

Σημειώνεται ότι στην περίπτωση του γεωτεμαχίου δεν είναι δυνατή η απόλυτη ταύτιση των τ.μ. του συμβολαιογραφικού εγγράφου με αυτά της κτηματολογικής βάσης λόγω διαφορετικής μεθόδου αποτύπωσης των ακινήτων κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης. Για το λόγο αυτό εξετάζεται η ταυτοποίηση του ακίνητου μέσω της

αντιπαραβολής των στοιχείων (π.χ. ένα ακίνητο δεν ταυτοποιείται εάν στο συμβόλαιο αναγράφεται επιφάνεια 400τ.μ. και στην κτηματολογική βάση 100τ.μ).. Σε κάθε περίπτωση εξετάζεται γενικότερα η περιγραφή του εν λόγω γεωτεμαχίου (όπως η διεύθυνση του, η θέση του στο απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος κλπ). Όλα τα ανωτέρω στοιχεία (δικαιώματος κι ακινήτου) θα πρέπει να αναγράφονται πανομοιότυπα και στην περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης.

Στοιχεία τίτλου κτήσης:

Αντιπαραβάλλεται ο αναγραφόμενος στο συμβολαιογραφικό έγγραφο τίτλος κτήσης του «οικοπεδούχου» με τον αντίστοιχο αναγραφόμενο στο κτηματολογικό φύλλο (δηλαδή: αριθμός τίτλου κτήσης, εκδούσα αρχή, έδρα εκδούσας αρχής, στοιχεία μεταγραφής κι αιτία κτήσης). Η αντιπαραβολή γίνεται και μεταξύ συμβολαιογραφικού εγγράφου και περίληψης καταχώρισης εγγραπτέας πράξης.

Σε περίπτωση που στην κτηματολογική βάση αναγράφεται η παρατήρηση «Καταχώριση δυνάμει άρθρου 2 παρ. 3γ ν.2308/1995» θα πρέπει να πρωτίστως να προηγηθεί από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου έλεγχος στο αρχείο του υποθηκοφυλακείου και να επιβεβαιωθεί η μεταγραφή του τίτλου. Επισημαίνεται ότι στις περιπτώσεις αυτές και σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 18 παρ. 1 β) του ν. 2664/1998 «Όταν η διόρθωση αφορά στα στοιχεία μεταγραφής, άλλως εγγραφής, του τίτλου κτήσης που αφορά στο καταχωρισθέν στις αρχικές εγγραφές εγγραπτέο δικαίωμα, επειδή αυτά ελλείπουν, ή αναγράφονται λανθασμένα, ***η συμπλήρωση ή η ορθή αναγραφή τους, κατά περίπτωση, διενεργείται υποχρεωτικά και αυτεπάγγελτα από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου***».

Σε περίπτωση που ο «οικοπεδούχος» εμφανίζεται στο κτηματολογικό φύλλο ως ψιλός κύριος αλλά εντωμεταξύ απεβίωσε ο επικαρπωτής, τότε στο συμβολαιογραφικό έγγραφο μνημονεύεται ο θάνατος του επικαρπωτή (με προσάρτηση της ληξιαρχικής πράξης θανάτου) κι αντίστοιχα ενημερώνεται κατά την καταχώριση το κτηματολογικό φύλλο, σύμφωνα με τις οδηγίες καταχώρισης στο ΣΠΕΚ.

Κατάρτιση πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας:

Στη συνέχεια καταρτίζεται η πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας, όποτε κι ελέγχεται ότι αναγράφονται οι κατά το νόμο απαιτούμενες δηλώσεις ενός εκάστου συμβαλλομένου για την κατάρτιση της ανωτέρω δικαιοπραξίας.

Στην περίπτωση που στο γεωτεμάχιο υφίστανται τυχόν εμπράγματες ασφάλειες – εγγραπτέες διαδικαστικές πράξεις, το γεγονός αυτό δεν παρεμποδίζει την καταχώριση πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας. Ακολουθούνται οι οδηγίες καταχώρισης στο ΣΠΕΚ, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο οικείο εγχειρίδιο.

Ιδιαίτερη προσοχή απαιτείται στην **περίπτωση της σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας δια διατάξεως τελευταίας βουλήσεως** ως προς τα ακόλουθα σημεία:

1. Δεν είναι δυνατή σύσταση οροφοκτησίας με διαθήκη, όταν υπάρχουν πολλοί συγκύριοι στο ακίνητο, δεδομένου ότι θα πρέπει να συμπράξουν όλοι, γεγονός που απαγορεύεται από το κληρονομικό δίκαιο (άρθρο 1717ΑΚ, καθώς δεν επιτρέπεται η συνδιαθήκη). Ο συγκύριος του ακινήτου δεν μπορεί με διαθήκη να συστήσει οριζόντια ιδιοκτησία και να ορίσει ότι οι κληρονόμοι του θα λάβουν συγκεκριμένους χώρους του κτίσματος, διότι θα πρόκειται για άκυρη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, αφού δεν μετείχαν σε αυτή όλοι οι συνιδιοκτήτες.
2. Η ανωτέρω πράξη σε ο,τι αφορά τα προσαρτώμενα έγγραφα αντιμετωπίζεται όπως και η αποδοχή κληρονομίας.
3. Σε περίπτωση που ο κληρονόμος / οι κληρονόμοι προβαίνει / προβαίνουν περαιτέρω στο ίδιο έγγραφο της αποδοχής κληρονομίας σε προσδιορισμό και κατανομή χιλιοστών επί των συνεστημένων διηρημένων ιδιοκτησιών, τότε πρόκειται για τροποποίηση της σύστασης που αφορά σε στοιχεία του εμπράγματου δικαιώματος.

5.3. Έλεγχος προσαρτωμένων εγγράφων:

Ακολουθεί ο έλεγχος των προσαρτωμένων εγγράφων, όπως αναφέρεται στην κατωτέρω λίστα. Ο έλεγχος περιλαμβάνει τις περιπτώσεις εκείνες όπου η μη προσάρτηση του εκάστοτε εγγράφου έχει ως έννομη συνέπεια την απόλυτη ακυρότητα του συμβολαιογραφικού εγγράφου ή τις περιπτώσεις εγγράφων για τα οποία η νομοθεσία επιβάλλει ρητά στον Υποθηκοφύλακα/Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου να διενεργήσει τον σχετικό έλεγχο. Παρακάτω παρατίθενται αναλυτικά τα σχετικά έγγραφα με ταυτόχρονη αναφορά στις αντίστοιχες διατάξεις. Ακολουθεί το αντίστοιχο φύλλο ελέγχου υπό τη μορφή λίστας. Σε κάθε περίπτωση επισημαίνεται ότι κατά τον έλεγχο απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή, αναφορικά με τον χρόνο σύνταξης του συμβολαιογραφικού εγγράφου, καθώς η κατωτέρω λίστα περιλαμβάνει τα απαιτούμενα έγγραφα, με βάση τις ισχύουσες νομοθετικές διατάξεις (χρόνος τελευταίας επικαιροποίησης Απρίλιος 2024).

ΠΡΟΣΑΡΤΩΜΕΝΑ ΣΕ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟ ΕΓΓΡΑΦΟ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

5.3.1. Γενική Νομοθεσία:

- ***Πιστοποιητικά ΕΝΦΙΑ (άρθρο 60 ν.5104/2024):***

Ειδικότερα σύμφωνα με το άρθρο 60 ν. 5104/2024:

«§ 1. Απαγορεύεται κάθε υποσχετική ή εκποιητική δικαιοπραξία, με την οποία συστήνονται, μεταβάλλονται, αλλοιώνονται ή μεταβιβάζονται, από οποιαδήποτε αιτία, δικαιώματα επί ακινήτου, ή παρέχεται δικαίωμα προσημείωσης ή υποθήκης σε αυτό, αν δεν μνημονεύεται και δεν επισυνάπτεται από τον Συμβολαιογράφο, στο συμβόλαιο που συντάσσει, πιστοποιητικό της Φορολογικής Διοίκησης (Πιστοποιητικό Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων – ΕΝ.Φ.Ι.Α.) ως εξής:

(α) Σε περίπτωση εκποιητικής δικαιοπραξίας για τη μεταβίβαση ακινήτου ή σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτού από επαχθή αιτία, με το Πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. βεβαιώνεται μόνο ότι το συγκεκριμένο ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. τα πέντε (5) προηγούμενα της μεταβίβασης έτη. Εάν το πιστοποιητικό εκδίδεται ***μετά την πράξη*** προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. του τρέχοντος έτους, σε αυτό βεβαιώνεται ότι το συγκεκριμένο ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. για έξι (6) έτη, συμπεριλαμβανομένου και του έτους μεταβίβασης.

{…..}

§ 2. ***Οι φύλακες μεταγραφών και οι Προϊστάμενοι των Κτηματολογικών Γραφείων υποχρεούνται να αρνηθούν τη μεταγραφή ή την καταχώριση στα κτηματολογικά βιβλία συμβολαιογραφικού εγγράφου, με το οποίο συστήνονται, μεταβάλλονται, αλλοιώνονται ή μεταβιβάζονται από οποιαδήποτε αιτία δικαιώματα επί ακινήτου {…}, αν δεν μνημονεύεται και δεν επισυνάπτεται το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α {..}.***

Χρήσιμη διευκρίνιση για τον ΕΝΦΙΑ και ενδεικτικό παράδειγμα:

Διευκρινίζεται ότι Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ προσκομίζεται από όλους τους φορολογουμένους που συμβάλλονται στο ίδιο συμβολαιογραφικό έγγραφο, μόνο ως προς το δικαίωμα επί του ακινήτου, το οποίο είχαν υποχρέωση να συμπεριλάβουν στις δηλώσεις ΕΝ.Φ.Ι.Α. των αντίστοιχων ετών και το οποίο μεταβάλλεται, αλλοιώνεται ή μεταβιβάζεται με αυτό.

Παράδειγμα: Για ακίνητο που αποκτήθηκε το έτος 2022 και μεταβιβάζεται τον Απρίλιο του 2024, θα πρέπει να προσκομιστεί ΕΝΦΙΑ για το έτος 2023 και επειδή έχει επέλθει η κεντρική έκδοση της πράξης διοικητικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ του έτους 2024 θα πρέπει να προσκομιστεί ΕΝΦΙΑ και για το τρέχον έτος 2024. Εάν, όμως, η μεταβίβαση γινόταν τον Ιανουάριο 2024 θα απαιτούταν το Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ μόνον για το έτος 2023.

- ***Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος (άρθρο : 14 παρ. 5 ν.2664/1998, όπως τροποποιήθηκε με την παρ.1 άρθρου 25 ν.5076/2023):***

Εάν η πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση στο κτηματολογικό φύλλο είναι εμπράγματη δικαιοπραξία, επισυνάπτεται σε αυτήν, υποχρεωτικώς και επί ποινή ακυρότητάς της, το προβλεπόμενο στην προηγούμενη παράγραφο κυρωμένο απόσπασμα του κτηματολογικού διαγράμματος, απλό αντίγραφο του οποίου συνυποβάλλεται με την αίτηση της παραγράφου.

- ***Αποδεικτικό Υποβολής Ηλεκτρονικού Διαγράμματος (ΚΗΔ – άρθρο 40 παρ. 1 και 2 ν. 4409/2016):***

Κατά την ακριβή διατύπωση της διάταξης του άρθρου 40 παρ. 1 και 2 ν. 4409/2016:
« § 1. Τοπογραφικά διαγράμματα, τα οποία, ***κατά την κείμενη νομοθεσία***, συντάσσονται και προσαρτώνται σε πράξεις εγγραπτέες στα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών και στα κτηματολογικά βιβλία, υποβάλλονται, υποχρεωτικά, με ηλεκτρονικό τρόπο από τον συντάκτη μηχανικό στη βάση δεδομένων της εταιρείας «ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Ανώνυμη Εταιρεία» (ΕΚΧΑ Α.Ε.). ***Στην οικεία εγγραπτέα πράξη περιέχεται μνεία των στοιχείων ηλεκτρονικής υποβολής, και προσαρτάται, με ποινή ακυρότητάς της, το εκδιδόμενο από την ηλεκτρονική εφαρμογή της «ΕΚΧΑ Α.Ε.» αποδεικτικό υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος, απλό αντίγραφό του οποίου συνυποβάλλεται με την αίτηση μεταγραφής ή την αίτηση καταχώρισης στα κτηματολογικά βιβλία, κατά περίπτωση.***

§ 2. Τοπογραφικά διαγράμματα, τα οποία συντάσσονται και προσαρτώνται σε πράξεις εγγραπτέες στα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών και στα κτηματολογικά βιβλία ***με βούληση των συμβαλλομένων, χωρίς να προβλέπεται εκ του νόμου σχετική υποχρέωση, μπορεί να υποβάλλονται ηλεκτρονικά*** από τον συντάκτη μηχανικό στη βάση δεδομένων της «ΕΚΧΑ Α.Ε.» με τον τρόπο, τους όρους, τη διαδικασία και τις προϋποθέσεις που ορίζει η απόφαση της παραγράφου 4. ***Στην οικεία εγγραπτέα πράξη περιέχεται μνεία των στοιχείων ηλεκτρονικής υποβολής και επισυνάπτεται το***

σχετικό αποδεικτικό υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος απλό αντίγραφο, του οποίου συνυποβάλλεται με την αίτηση μεταγραφής ή την αίτηση καταχώρισης στα κτηματολογικά βιβλία, κατά περίπτωση.

Σύμφωνα με την υπ'αριθμ ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/27623/1752/25.4.2018 απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος κι Ενέργειας (Β'2216), όπως τροποποιήθηκε με την υπ'αριθμ. ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/47426/6888/19.07.2018 όμοια απόφαση (Β' 3017) η εφαρμογή του μέτρου αφορά μόνο τις περιπτώσεις που στο συμβολαιογραφικό έγγραφο προσαρτάται τοπογραφικό διάγραμμα, που φέρει ημερομηνία σύνταξης από 16η.07.2018 κι ύστερα.

Προσοχή απαιτείται για τις διαφορετικές προϋποθέσεις και τον διαχωρισμό των περιπτώσεων των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 40 ν.4409/2016 κατά την εφαρμογή τους:

- Σύμφωνα με την παράγραφο 1, υποχρέωση προσάρτησης ΚΗΔ - επί ποινή ακυρότητας - στο συμβολαιογραφικό έγγραφο υφίσταται μόνον όταν απαιτείται η σύνταξη και προσάρτηση τοπογραφικού διαγράμματος κατά την κείμενη νομοθεσία.

- Αντιθέτως κατά την παράγραφο 2 όταν το τοπογραφικό διάγραμμα προσαρτάται σε εγγραπτέα πράξη με βούληση των συμβαλλομένων, χωρίς να υπάρχει εκ του νόμου σχετική υποχρέωση για την εγκυρότητα της πράξης, τότε, δεν υπάρχει υποχρέωση ηλεκτρονικής υποβολής και αντίστοιχα προσάρτησης ΚΗΔ. Στην περίπτωση αυτή, εάν παρόλα αυτά, το τοπογραφικό διάγραμμα υποβληθεί ηλεκτρονικά στη βάση δεδομένων του Φορέα (υποδοχέας), τότε και μόνον τότε το εκδιδόμενο κατά την ηλεκτρονική υποβολή ΚΗΔ συνυποβάλλεται στο Κτηματολογικό Γραφείο με τα λοιπά συνυποβαλλόμενα έγγραφα.

- ***<u>Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας</u>***

&

- ***<u>Υπεύθυνη Δήλωση Ιδιοκτήτη, περί πολεοδομικής νομιμότητας (άρθρο 83 παρ.1 ν.4495/2017)</u>***

Με το άρθρο 51 παρ. 1 ν. 4643/2019 αντικαταστάθηκε το άρθρο 52 ν. 4495/2017 και σε συνδυασμό με το άρθρο 3 της παρ.2 ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/7577/105/26.01.2021 (ΦΕΚ Β΄334/29.01.2021) θεσπίστηκε η ηλεκτρονική ταυτότητα Κτιρίου και η ηλεκτρονική ταυτότητα Διηρημένης Ιδιοκτησίας. Το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας προσαρτάται στις δικαιοπραξίες της παρ. 1 του άρθρου 83 του

ν. 4495/2017, σε αντικατάσταση της βεβαίωσης μηχανικού, και υποβάλλεται σε δημόσια αρχή για την έκδοση διοικητικής πράξης, όπου απαιτείται σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. **Διάρκεια ισχύος πιστοποιητικού: 2 μήνες.**

Ειδικότερα:

Άρθρο 82 παρ. 2 ν.4495/2017: *«Απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο που έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή κατά την παράγραφο 1^{α} του άρθρου 81, ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης κατά την παράγραφο 1β του άρθρου 81, ή έχει εκτελεστεί πολεοδομική παράβαση των περιπτώσεων β), γ), δ) της παραγράφου 3 του άρθρου 81. Στην ανωτέρω απαγόρευση εμπίπτουν και τα ακίνητα τα οποία εισφέρονται σε εταιρεία.*
Η ανωτέρω ακυρότητα των μεταβιβάσεων και των συστάσεων εμπράγματων δικαιωμάτων που έχουν πραγματοποιηθεί προ της 1^{ης}.5.2024 αίρεται με μεταγενέστερη υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος των αυθαιρεσιών ή των ανωτέρω πολεοδομικών παραβάσεων που είχαν εγκατασταθεί προ των ανωτέρω πράξεων, εφόσον αυτή είναι επιτρεπτή, και υπό την προϋπόθεση σύνταξης Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου ή Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας του άρθρου 53. Σε περίπτωση που η συμβολαιογραφική πράξη που καταρτίστηκε κατά παράβαση του πρώτου εδαφίου χρήζει διόρθωσης ως προς τα στοιχεία του ακινήτου, αυτή δύναται να διορθωθεί από τον τελευταίο αποκτώντα το εμπράγματο δικαίωμα, μονομερώς, ενεργούντα για λογαριασμό του και για λογαριασμό του μεταβιβάζοντος, τεκμαιρομένου ότι ο αποκτών ενεργεί δυνάμει των διατάξεων των άρθρων 235, 223 και 726 του Αστικού Κώδικα (π.δ. 456/1984, Α' 164). Κατά τη σχετική διόρθωση της οικείας πράξης προσαρτώνται μόνον το Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ του τελευταίου αποκτώντος, το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου ή της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας, της παρ. 3 του άρθρου 53, η βεβαίωση υπαγωγής, το σχεδιάγραμμα της κάτοψης, και το απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος. Τυχόν απαιτούμενη δήλωση φόρου υποβάλλεται μονομερώς.»

Άρθρο 83 παρ. 1 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 εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο ή και σε ακίνητο χωρίς κτίσμα, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού.»***

Άρθρο 83 παρ. 12 α' ν. 4495/2017: *«Οι συμβολαιογράφοι που συντάσσουν συμβόλαια, οι δικαιοπρακτούντες, οι υποθηκοφύλακες ή οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων που μεταγράφουν αυτά,* ***εφόσον δεν έχει επισυναφθεί η δήλωση και η βεβαίωση του παρόντος,*** *καθώς και οι μηχανικοί που χορήγησαν ανακριβή βεβαίωση, τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης τουλάχιστον έξι (6) μηνών και χρηματική ποινή από τριάντα χιλιάδες (30.000) μέχρι εκατό χιλιάδες (100.000) ευρώ. Κατά την επιμέτρηση των ποινών του προηγούμενου εδαφίου λαμβάνεται υποχρεωτικά και αναλογικά υπόψη η αξία της αυθαίρετης κατασκευής.»*

5.3.2. Ειδικότερες Περιπτώσεις:

5.3.2.1. Πράξη Εφαρμογής:

- ***Πιστοποιητικό δήλωσης ιδιοκτησίας (άρθρο 12 παρ. 5 ν.1337/1983)***

Σύμφωνα με το άρθρο 12 παρ.5 ν. 1337/1983 (παρατίθεται η διάταξη ως έχει προκειμένου να περιληφθούν όλα τα στάδια της διαδικασίας):

«Η πράξη εφαρμογής συντάσσεται με την ακόλουθη διαδικασία που προωθείται παράλληλα με τη διαδικασία του άρθρου 7 του νόμου αυτού για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης.

α. Κατά τη σύνταξη του κτηματογραφικού διαγράμματος της πολεοδομικής μελέτης, οι κύριοι ή νομείς ακινήτων υποχρεούνται, κατόπιν προσκλήσεως, να υποβάλουν δήλωση ιδιοκτησίας στον οικείο Δήμο προσκομίζοντας συγχρόνως τίτλους κτήσεως, πιστοποιητικό μεταγραφής, ιδιοκτησίας, βαρών, διεκδικήσεων, κατασχέσεων και τοπογραφικό διάγραμμα. Η υποχρέωση αυτή υφίσταται ***μέχρι την κύρωση της πράξης εφαρμογής***, η παράλειψη δε αυτής συνεπάγεται τα εξής:

α 1. Κάθε δικαιοπραξία εν ζωή είναι άκυρη, εάν δεν επισυνάπτεται σε αυτή πιστοποιητικό του οικείου Δήμου, με το οποίο θα βεβαιώνεται η υποβολή της δήλωσης ιδιοκτησίας. Η ακυρότητα αυτή αίρεται με την υποβολή εκ των υστέρων της σχετικής δήλωσης. Στην περίπτωση αυτή, εφόσον ο ιδιοκτήτης είχε προσκληθεί και αμέλησε να υποβάλει εγκαίρως δήλωση υποχρεούται σε καταβολή εφάπαξ προστίμου καθοριζομένου από τον οικείο Ο.Τ.Α..

β 1. Δεν χορηγείται άδεια οικοδομής στο ακίνητο χωρίς την υποβολή κυρωμένου αντιγράφου της δήλωσης ιδιοκτησίας και του ανωτέρω πιστοποιητικού.

Μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής, η προσάρτηση του ως άνω πιστοποιητικού υποβολής δήλωσης ιδιοκτησίας απαιτείται να γίνεται στην πρώτη δικαιοπραξία εν ζωή, η οποία καταρτίζεται και μεταγράφεται στα οικεία βιβλία του Υποθηκοφυλακείου ή

καταχωρίζεται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου, μετά τη μεταγραφή ή την καταχώριση της πράξης εφαρμογής. Σε κάθε επόμενη δικαιοπραξία εν ζωή αρκεί να γίνεται η σχετική μνεία της προσάρτησης του στην αρχική ως άνω δικαιοπραξία. Η τυχόν παράλειψη της ως άνω αναφερόμενης μνείας στις δικαιοπραξίες οι οποίες συντάχθηκαν μέχρι την έναρξη του παρόντος νόμου δεν επιφέρει ακυρότητα.»

Σύμφωνα με την υπ'αριθμ. 93027/7188/1994 απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (Β'877) σε συνδυασμό με την υπ'αριθμ.πρωτ. 98215/3415/08.12.1994 εγκύκλιο του Υπουργείου ΠΕΧΩΔΕ, δεν υφίσταται υποχρέωση επισύναψης του ανωτέρω πιστοποιητικού κατά τη σύνταξη δικαιοπραξιών εν ζωή σε οικόπεδα που βρίσκονται σε περιοχές που έχει κυρωθεί η πράξη εφαρμογής πριν από την 25η.11.1994. ***Για τις πράξεις εφαρμογής που κυρώνονται μετά την 25η.11.1994*** διατηρείται η υποχρέωση υποβολής δήλωσης ιδιοκτησίας και επομένως η υποχρέωση να επισυνάπτεται πιστοποιητικό του οικείου Ο.Τ.Α σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή, όπως προβλέπεται από τις προαναφερθείσες οικείες διατάξεις.

5.3.2.2. Δασική Νομοθεσία:

- ***Πιστοποιητικό Διεύθυνσης Δασών / Υπεύθυνη δήλωση (άρθρο 20 παρ. 4 και 5 ν. 3889/2010)***

Εφαρμόζεται σε περιοχές όπου έχει κυρωθεί ο δασικός χάρτης. Αφορά τα αγροτεμάχια. Σύμφωνα με τις παραγράφους 4 και 5 του άρθρου 20 ν.3889/2010:

«§ 4. ***Μετά την κύρωση*** **του δασικού χάρτη κάθε μεταβίβαση, σύσταση, αλλοίωση και γενικά κάθε μεταβολή των εμπραγμάτων δικαιωμάτων, που πραγματοποιείται με δικαιοπραξία εν ζωή,** εξαιρουμένων των δηλώσεων αποδοχής κληρονομίας, στις δασικές εν γένει εκτάσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 13, που περιλαμβάνονται σε αυτόν, **είναι άκυρη και ανίσχυρη**, **αν δεν συνοδεύεται από σχετικό πιστοποιητικό της αρμόδιας υπηρεσίας της οικείας Διεύθυνσης Δασών, με το οποίο βεβαιώνεται ο χαρακτήρας της έκτασης. Το ανωτέρω πιστοποιητικό δεν εκδίδεται για περιοχές του δασικού χάρτη που δεν περιλαμβάνονται στις δασικές εν γένει εκτάσεις.**

Ειδικά για εκτάσεις που έχουν περιληφθεί στην ανάρτηση, για τις οποίες έχουν γίνει δεκτές αντιρρήσεις των ενδιαφερομένων, αντί για το ανωτέρω πιστοποιητικό στο σχετικό συμβόλαιο προσαρτάται αντίγραφο της απόφασης αυτής με τον αριθμό διαδικτυακής ανάρτησης (Α.Δ.Α.) και με επισυναπτόμενο τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένων

συντεταγμένων Ε.Γ.Σ.Α., επί του οποίου ο συντάκτης βεβαιώνει ότι το ακίνητο είναι αυτό, ως προς το οποίο έχουν γίνει δεκτές οι υποβληθείσες αντιρρήσεις. {…}

§ 5. **Στις εν ζωή δικαιοπραξίες,** εξαιρουμένων των δηλώσεων αποδοχής κληρονομίας, **που συντάσσουν οι συμβολαιογράφοι, που αφορούν στις δασικές εν γένει εκτάσεις που περιλαμβάνονται στον κυρωμένο δασικό χάρτη, υποχρεούνται να επισυνάπτουν τα πιστοποιητικά της προηγουμένης παραγράφου και να μνημονεύουν το περιεχόμενό τους.**

Για περιοχές που δεν περιλαμβάνονται στον δασικό χάρτη επειδή δεν αποτελούν δασικές εν γένει εκτάσεις της παρ. 1 του άρθρου 13, το πιστοποιητικό της προηγούμενης παραγράφου αντικαθίσταται από υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 (Α` 75) επί του τοπογραφικού διαγράμματος, που συνοδεύει τη σχετική πράξη του συμβολαιογράφου ή, αν δεν υφίσταται υποχρέωση εκπόνησης τοπογραφικού διαγράμματος, επί αποσπάσματος του δασικού χάρτη όπου απεικονίζεται το ακίνητο στο οποίο αφορά η συμβολαιογραφική πράξη και όπου εμφαίνονται οι συντεταγμένες των κορυφών του ακινήτου, **με την οποία δηλώνεται υπευθύνως από τον αρμόδιο μηχανικό ότι το συγκεκριμένο ακίνητο δεν εμπίπτει στις προστατευτικές διατάξεις της δασικής νομοθεσίας.**
Η συγκεκριμένη υπεύθυνη δήλωση πρέπει να μνημονεύεται στις δικαιοπραξίες εν ζωή που συντάσσονται από τους συμβολαιογράφους.

Δεν επιτρέπεται η εγγραφή ή η μεταγραφή των παραπάνω δικαιοπραξιών εν ζωή, εξαιρουμένων των δηλώσεων αποδοχής κληρονομίας, στα οικεία υποθηκοφυλακεία και κτηματολογικά γραφεία, αν δεν έχουν τηρηθεί οι υποχρεώσεις των ανωτέρω παραγράφων.»

5.4. Φύλλο ελέγχου προσαρτωμένων εγγραφών

Ακολουθεί το φύλλο ελέγχου της εγγραπτέας πράξης της σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας (με συμβολαιογραφικό έγγραφο), το οποίο περιλαμβάνει υπό τη μορφή λίστας τα ανωτέρω έγγραφα.

ΦΥΛΛΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΠΡΟΣΑΡΤΩΜΕΝΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΣΥΣΤΑΣΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

I. Γενική Νομοθεσία:

1. Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ: ☐

2. Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος: ☐

3. ΚΗΔ (άρθρο 40 παρ.1 ν. 4409/2016): ☐

** προσοχή στον διαχωρισμό των περιπτώσεων των §§ 1 και 2 του άρθρου 40 ν.4409/2016*

4. Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας: ☐

5. Υπεύθυνη Δήλωση πολεοδομικής νομιμότητας (ν. 4495/2017): ☐

II. Ειδικές περιπτώσεις:

1. Πράξη εφαρμογής: ☐

Βεβαίωση δήλωσης ιδιοκτησίας: ☐

2. Δασική Νομοθεσία:

2.1. Κυρωμένος Δασικός Χάρτης: ☐

α) Εκτάσεις εν γένει δασικές:

Πιστοποιητικό Διεύθυνσης Δασών ☐

β) Εκτάσεις περιληφθείσες στην ανάρτηση για τις οποίες έγιναν δεκτές αντιρρήσεις ενδιαφερομένων άρθρο 48 παρ. 8α ν. 4685/2020:

Αντίγραφο απόφασης & τοπογραφικό διάγραμμα: ☐

γ) Εκτάσεις μη δασικές:

Υπεύθυνη Δήλωση άρθρου 20 παρ. 5 εδ.β' ν. 3889/2010: ☐

ΣΧΟΛΙΑ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

……

……

Ημερομηνία, .../.../……

Ο εισηγητής

Υπογραφή

6. Ανταλλαγή

Άρθρο 16 παρ.1 ν.2664/1998

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 τόπον,

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 εγγραφής 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 επί ποινή απολύτου ακυρότητας,

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.»

6.1. Συνυποβαλλόμενα:

Στο Κτηματολογικό Γραφείο προσκομίζεται ή αναρτάται ψηφιακά:

- αίτηση καταχώρησης εγγραπτέας πράξης
- περίληψη καταχώρησης εγγραπτέας πράξης
- συμβολαιογραφικό έγγραφο
- απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος
- εάν έχει παρέλθει έτος από την ημερομηνία υπογραφής του συμβολαίου προσκομίζεται έντυπο επανεκτίμησης από την εφορία
- εάν στο συμβόλαιο προσαρτάται τοπογραφικό διάγραμμα που έχει ημερομηνία σύνταξης: από τις 16.07.2018 και μετά, προσκομίζεται απλό αντίγραφο του

αποδεικτικού ηλεκτρονικού διαγράμματος - ΚΗΔ (σύμφωνα με άρθρο 40 παρ.1 και 2 ν. 4409/2016). Εάν προσαρτάται τοπογραφικό διάγραμμα που συντάχθηκε πριν την 16η.07.2018 (π.χ. Μάιος 2018), τότε προσκομίζεται στο ΚΓ απλό αντίγραφο του προσαρτώμενου στο συμβόλαιο τοπογραφικού διαγράμματος.

6.2. Διαδικασία Νομικού Ελέγχου – Γενικές Οδηγίες:

Ο νομικός έλεγχος διενεργείται κατ'αρχάς δια της αντιπαραβολής του συμβολαιογραφικού εγγράφου με την κτηματολογική βάση. Σε περίπτωση που από την κτηματολογική βάση προκύψει ότι εκκρεμεί προηγούμενη πράξη, θα πρέπει να ολοκληρωθεί ο έλεγχος της πράξης αυτής και στη συνέχεια να τύχει επεξεργασίας η παρούσα. Επίσης σε περίπτωση που το μεταβιβαζόμενο ακίνητο είναι διηρημένη ιδιοκτησία, συστήνεται και ο έλεγχος του γεωτεμαχίου, προκειμένου να διασφαλιστεί ότι δεν εκκρεμεί προηγούμενη πράξη που είτε επηρεάζει χωρικά το ακίνητο (π.χ. αίτηση 19 παρ.2 ή άλλη πράξη της διοίκησης που επιφέρει χωρική μεταβολή, κλπ), είτε επηρεάζει την οικοδομή (π.χ. τροποποίηση σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας), είτε να διερευνηθεί η ύπαρξη βάρους, που απαγορεύει τη μεταβίβαση.

Περαιτέρω κατά την επεξεργασία του συμβολαιογραφικού εγγράφου αντιπαραβάλλονται τα στοιχεία αυτού με την περίληψη και με τα λοιπά προσκομισθέντα έγγραφα κατά περίπτωση (λχ. απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος, ΚΗΔ).

Τέλος, επισημαίνεται ότι κάθε πράξη είναι μοναδική και συστήνεται πάντοτε να εξετάζεται προσεκτικά, λαμβάνοντας υπόψη τα ειδικότερα αναγραφόμενα σε αυτή. Απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή σε ζητήματα εφαρμογής διαχρονικού δικαίου, καθώς το παρόν συντάσσεται μετά την τροποποίηση που επέφεραν οι νόμοι 5073/2023 (Α' 204) και 5076/2023 (Α' 207).

Στοιχεία συμβολαιογραφικού εγγράφου:

Αντιπαραβολή στοιχείων τίτλου (αριθμός συμβολαίου, ημερομηνία σύνταξης και στοιχεία συντάξαντος Συμβολαιογράφου) μεταξύ αίτησης καταχώρισης εγγραπτέας πράξης, περίληψης καταχώρισης εγγραπτέας πράξης και συμβολαιογραφικού εγγράφου. Όλα τα στοιχεία πρέπει να ταυτίζονται.

Η σύμβαση της ανταλλαγής:

Σύμφωνα με το άρθρο 573 του Αστικού Κώδικα «στην ανταλλαγή εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις για την πώληση. Ο καθένας από τους συμβαλλόμενους κρίνεται

ως πωλητής για την παροχή που τον βαρύνει και ως αγοραστής για την παροχή που απαιτεί.». Με τη σύμβαση της ανταλλαγής οι συμβαλλόμενοι αναλαμβάνουν **αμοιβαία** την υποχρέωση να μεταβιβάσουν ο ένας προς τον άλλο το σχετικό δικαίωμα επί του επηρεαζομένου ακινήτου / επηρεαζομένων ακινήτων, λαμβάνοντας στο τέλος ο ένας το δικαίωμα του άλλου. Κατά τα λοιπά η εγγραπτέα πράξη της ανταλλαγής αντιμετωπίζεται όπως και η πώληση, εφαρμοζόμενων των διατάξεων που ισχύουν για αυτήν. Αντικείμενο της συμβάσεως ανταλλαγής μπορεί να αποτελέσει ό,τι μπορεί να αποτελέσει και αντικείμενο πωλήσεως. Επισημαίνεται ότι το συμβολαιογραφικό έγγραφο της ανταλλαγής ενδέχεται να αφορά σε δικαιώματα επί ακινήτων, τα οποία υπάγονται σε διαφορετικά Κτηματολογικά Γραφεία ή Υποκαταστήματα του ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο».

<u>Στοιχεία συμβαλλομένων προσώπων:</u>

Καταρχήν ελέγχεται εάν το φυσικό ή νομικό πρόσωπο, το οποίο προβαίνει στη ανταλλαγή αναγράφεται και ως δικαιούχος του δικαιώματος που μεταβιβάζεται λόγω ανταλλαγής, στο κτηματολογικό φύλλο. Εφόσον γίνει η ανωτέρω επιβεβαίωση, στη συνέχεια ταυτοποιούνται λεπτομερώς και τα υπόλοιπα στοιχεία αυτού (λ.χ. ονοματεπώνυμο, πατρώνυμο, μητρώνυμο, ημερομηνία γέννησης, ΑΦΜ, ΔΟΥ, διεύθυνση κατοικίας και στοιχεία ταυτότητας κλπ // επωνυμία εταιρείας, διακριτικός τίτλος, έδρα, ΑΦΜ, ΔΟΥ κλπ). Απώτερος σκοπός είναι, από την αντιπαραβολή των στοιχείων, να επιτυγχάνεται η ταυτοποίηση του μεταβιβάζοντος φυσικού ή νομικού προσώπου και να μην δημιουργείται αμφιβολία ή σύγχυση ως προς την ταυτότητα του.

Σε περίπτωση εντοπισμού σφαλμάτων σε στοιχεία εγγεγραμμένου δικαιούχου, τότε εφαρμόζεται η από 29.03.2024 και με αρ. πρωτ. 2418964 Οδηγία της Γενικής Διευθύντριας του Ν.Π.Δ.Δ. Ελληνικό Κτηματολόγιο *«Αυτεπάγγελτη επεξεργασία σφαλμάτων σε στοιχεία εγγεγραμμένου δικαιούχου στις κτηματολογικές εγγραφές*» για την αυτεπάγγελτη διόρθωσή τους ως εξής:

«…..Ύστερα από την καθιέρωση των ηλεκτρονικών συναλλαγών και ειδικότερα την υποχρεωτική εφαρμογή του μέτρου:

α) για τις εγγραπτέες πράξεις που συντάσσουν οι συμβολαιογράφοι και διακινούν οι ίδιοι, οι Δικηγόροι και φυσικά και νομικά πρόσωπα συμβολαιογραφικές πράξεις καθώς και εκείνες που συντάσσουν και διακινούν οι Δικηγόροι σε Κτηματολογικά Γραφεία και Υποκαταστήματα στην Περιφέρεια Αττικής (ΔΣ 273/13/28.2.2024, όπως τροποποιήθηκε με την υπ΄ αρ. 274/23/07.03.2024 όμοια απόφαση, Β΄1524, 1586),

β) για τις εγγραπτέες πράξεις που συντάσσουν και διακινούν κατά την κείμενη νομοθεσία οι Δικαστικοί Επιμελητές σε όλα τα Κτηματολογικά Γραφεία και τα Υποκαταστήματα της χώρας (ΔΣ 275/2/11.03.2024, Β΄ 1660) και

γ) για το σύνολο των εργασιών έκδοσης και χορήγησης πιστοποιητικών από όλα τα συστήματα δημοσιότητας (ΔΣ 110/5/1.10.2020 Β΄ 4584, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει με όμοιες αποφάσεις, για τα βιβλία του ΣΜΥ & τα κτηματολογικά βιβλία) και λαμβάνοντας υπόψη την πρόβλεψη στην περίπτωση α) της παραγράφου 1 του άρθρου 18 του ν. 2664/1998 για την αυτεπάγγελτη διόρθωση από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου σφαλμάτων που αφορούν σε στοιχεία εγγεγραμμένου δικαιούχου, προς αποφυγή άσκοπου διοικητικού κόστους και εκσυγχρονισμού των διαδικασιών συναλλαγών, σε εναρμόνιση με το πλαίσιο των ήδη παρεχόμενων ηλεκτρονικών υπηρεσιών και την προοδευτική επέκτασή τους, στο εξής, σε όσες περιπτώσεις κατά την εκτέλεση αιτούμενης συναλλαγής (ηλεκτρονικής ή διά ζώσης, όταν επιτρέπεται), διαπιστώνεται αναντιστοιχία μεταξύ των στοιχείων του προσώπου (όνομα, επώνυμο, αριθμός ταυτότητας κλπ) που αναγράφονται στην προς καταχώριση εγγραπτέα πράξη και σε εκείνα που περιέχονται στη βάση δεδομένων του Συστήματος Πληροφορικής του Εθνικού Κτηματολογίου (ΣΠΕΚ), η ταυτοποίηση και η περαιτέρω επικαιροποίηση και αντικατάσταση των στοιχείων συντελείται αυτεπάγγελτα, χωρίς να απαιτείται η προηγούμενη υποβολή αίτησης διόρθωσης σφάλματος από το συναλλασσόμενο.

Η υπηρεσία του Κτηματολογικού Γραφείου ή του Υποκαταστήματος, λαμβάνοντας υπόψη την υφιστάμενη κατάσταση των στοιχείων του προσώπου όπως αντλούνται μέσω της βάσης δεδομένων της ΓΓΠΣ που τελεί σε διασύνδεση με την εφαρμογή ταμείου της υπηρεσίας, δημιουργεί νέα εκδοχή του προσώπου, σύμφωνα με τα ίδια στοιχεία…...»

Η Οδηγία αυτή κοινοποιήθηκε:

α) στη Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων, β) στην Ολομέλεια Δικηγορικών Συλλόγων και γ) στην Ομοσπονδία Δικαστικών Επιμελητών με παράκληση για την ενημέρωση των μελών τους, ώστε εγκαίρως κατά το στάδιο συγκέντρωσης από αυτούς δικαιολογητικών για τη σύνταξη της εγγραπτέας πράξης να προβαίνουν σε κατάλληλες ενέργειες για την ταυτοποίηση του ενεχόμενου προσώπου.

Περιπτώσεις σφαλμάτων που δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της ανωτέρω Οδηγίας, αξιολογούνται από το Κτηματολογικό Γραφείο, ως προς τους πρόσφορους τρόπους εξωδικαστικής διόρθωσης κατά το ν.2664/1998, ανάλογα με την περίπτωση.

Για την παράσταση και την εκπροσώπηση προσώπων που δεν εμφανίζονται οι ίδιοι, αλλά παρίστανται δια πληρεξούσιου, προσώπων που είναι ανήλικα, νομικών

προσώπων, προσώπων υπό δικαστική συμπαράσταση ισχύουν οι γενικές διατάξεις για τη νόμιμη εκπροσώπησή τους.

Όταν ένα νομικό πρόσωπο έχει εντωμεταξύ μεταβάλει την επωνυμία του ή την εταιρική του μορφή (διατηρουμένου του ίδιου ΑΦΜ), με διοικητική διαδικασία, τότε κατά την καταχώριση επόμενης συμβολαιογραφικής πράξης στην οποία ο Συμβολαιογράφος έχει αναλυτικά περιγράψει και διασταυρώσει τα στάδια αυτής της μεταβολής, και υπό την προϋπόθεση ότι στη σχετική περίληψη στην ενότητα «ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΧΕΙΑ» έχει συμπεριλάβει τη σχετική αναφορά, το Κτηματολογικό Γραφείο ενημερώνει αυτεπάγγελτα τα στοιχεία του νομικού προσώπου.

Σε όσες περιπτώσεις πρόκειται για εταιρική μεταβολή ή μετασχηματισμό που προϋποθέτει, κατά την κείμενη νομοθεσία, τη σύνταξη εγγραπτέας πράξης ανάλογου περιεχομένου, είναι απαραίτητη η καταχώριση της εν λόγω πράξης.

Όταν ένα φυσικό πρόσωπο έχει μεταβάλει τα ληξιαρχικά του στοιχεία (λ.χ. επώνυμο, όνομα) με τους προβλεπόμενους στην κείμενη νομοθεσία τρόπους, τότε η σχετική μεταβολή διενεργείται υποχρεωτικά με αυτοτελές αίτημα διόρθωσης ληξιαρχικών στοιχείων, σύμφωνα με το άρθρο 19 παρ.1 ν.2664/1998. Αλλαγές στη διεύθυνση κατοικίας / έδρα εταιρίας, όπως και αλλαγή αστυνομικού δελτίου ταυτότητας / διαβατηρίου δεν επηρεάζουν την ανωτέρω ταυτοποίηση και πραγματοποιούνται στα πλαίσια της καταχώρισης της εγγραπτέας πράξης (νέα εκδοχή) σύμφωνα με τις οδηγίες καταχώρισης πράξεων στο ΣΠΕΚ.

Τέλος, αντιπαραβάλλονται τα στοιχεία όλων των συμβαλλομένων στο συμβολαιογραφικό έγγραφο προσώπων, μεταξύ συμβολαιογραφικού εγγράφου και περίληψης καταχώρισης εγγραπτέας πράξης. Τα στοιχεία θα πρέπει να ταυτίζονται. Σε περίπτωση εντοπισμού σφάλματος στην περίληψη λόγω διάστασης από το συμβόλαιο, ζητείται η διόρθωση της περίληψης, μέσω τυπικής έλλειψης, εντός ευλόγου χρονικού διαστήματος, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο ν. 2664/1998.

Στοιχεία δικαιώματος & στοιχεία ακινήτου:

Αντιπαραβάλλονται πλήρως τα στοιχεία του ακινήτου και του προς ανταλλαγή δικαιώματος, όπως αυτά αναγράφονται στο συμβόλαιο με τα αντίστοιχα στοιχεία του κτηματολογικού φύλλου. Θα πρέπει συνεπώς, τα συμβαλλόμενα μέρη να εμφανίζονται αντίστοιχα, καταχωρημένοι ως δικαιούχοι στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου που

τους αφορά, κατά το είδος και το ποσοστό δικαιώματος που αναγράφει και το συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Ταυτόχρονα αντιπαραβάλλεται η περιγραφή του ακινήτου στο συμβολαιογραφικό έγγραφο με την αντίστοιχη αποτύπωση της κτηματολογικής βάσης. Δηλαδή αντιπαραβάλλονται όλα τα περιγραφικά στοιχεία του ακίνητου ανάλογα με το είδος αυτού (π.χ. γεωτεμάχιο, διηρημένη ιδιοκτησία κλπ), δηλαδή: εμβαδόν, διεύθυνση, όροφος, αριθμός οριζοντίου, ποσοστό συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου, τυχόν ύπαρξη κτίσματος, αποκλειστικές χρήσεις.

Σημειώνεται ότι στην περίπτωση του γεωτεμαχίου δεν είναι δυνατή η απόλυτη ταύτιση των τ.μ. του συμβολαιογραφικού εγγράφου με αυτά της κτηματολογικής βάσης λόγω διαφορετικής μεθόδου μέτρησης των ακινήτων κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης. Για το λόγο αυτό εξετάζεται η ταυτοποίηση του ακίνητου μέσω της αντιπαραβολής των στοιχείων (π.χ. ένα ακίνητο δεν ταυτοποιείται εάν στο συμβόλαιο αναγράφεται επιφάνεια 400τ.μ. και στην κτηματολογική βάση 100τ.μ).. Σε κάθε περίπτωση εξετάζεται γενικότερα η περιγραφή του εν λόγω γεωτεμαχίου, (όπως η διεύθυνση του, η θέση του στο απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος κλπ). Αντιθέτως στην περίπτωση μιας οριζοντίου ιδιοκτησίας, η περιγραφή θα πρέπει να ταυτίζεται.

Όλα τα ανωτέρω στοιχεία (δικαιώματος κι ακινήτου) θα πρέπει να αναγράφονται πανομοιότυπα και στην περίληψη.

Στοιχεία τίτλου κτήσης:

Αντιπαραβάλλεται ο αναγραφόμενος στο συμβολαιογραφικό έγγραφο τίτλος κτήσης με τον αντίστοιχο αναγραφόμενο στο κτηματολογικό φύλλο (δηλαδή: αριθμός τίτλου κτήσης, εκδούσα αρχή, έδρα εκδούσας αρχής, στοιχεία μεταγραφής κι αιτία κτήσης). Στο τέλος η αντιπαραβολή γίνεται και μεταξύ συμβολαιογραφικού εγγράφου και περίληψης.

Σε περίπτωση που στην κτηματολογική βάση αναγράφεται η παρατήρηση «Καταχώριση δυνάμει άρθρου 2 παρ. 3γ ν.2308/1995» θα πρέπει να πρωτίστως να προηγηθεί από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου έλεγχος στο αρχείο του υποθηκοφυλακείου και να επιβεβαιωθεί η μεταγραφή του τίτλου. Επισημαίνεται ότι στις περιπτώσεις αυτές και σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 18 παρ. 1 β) του ν. 2664/1998 «Όταν η διόρθωση αφορά στα στοιχεία μεταγραφής, άλλως εγγραφής, του τίτλου κτήσης που αφορά στο καταχωρισθέν στις αρχικές εγγραφές εγγραπτέο δικαίωμα, επειδή αυτά ελλείπουν, ή

αναγράφονται λανθασμένα, ***η συμπλήρωση ή η ορθή αναγραφή τους, κατά περίπτωση, διενεργείται υποχρεωτικά και αυτεπάγγελτα από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου***».

Σε περίπτωση που κάποιο από τα συμβαλλόμενα μέρη εμφανίζεται στο κτηματολογικό φύλλο ως ψιλός κύριος αλλά εντωμεταξύ απεβίωσε ο επικαρπωτής, τότε στο συμβολαιογραφικό έγγραφο μνημονεύεται ο θάνατος του επικαρπωτή (με προσάρτηση της ληξιαρχικής πράξης θανάτου) κι αντίστοιχα ενημερώνεται κατά την καταχώριση το κτηματολογικό φύλλο, σύμφωνα με τις οδηγίες καταχώρισης στο ΣΠΕΚ.

Κατάρτιση σύμβασης ανταλλαγής:

Στη συνέχεια καταρτίζεται η ανταλλαγή, όποτε κι ελέγχεται ότι αναγράφονται οι κατά το νόμο απαιτούμενες δηλώσεις ενός εκάστου των μερών για την κατάρτιση της ανωτέρω δικαιοπραξίας.

6.3. Έλεγχος προσαρτωμένων εγγράφων:

Ακολουθεί ο έλεγχος των προσαρτωμένων εγγράφων, όπως αναφέρεται στην κατωτέρω λίστα. Ο έλεγχος περιλαμβάνει τις περιπτώσεις εκείνες όπου η μη προσάρτηση του εκάστοτε εγγράφου έχει ως έννομη συνέπεια την απόλυτη ακυρότητα του συμβολαιογραφικού εγγράφου ή τις περιπτώσεις εγγράφων για τα οποία η νομοθεσία επιβάλλει ρητά στον Υποθηκοφύλακα/Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου να διενεργήσει τον σχετικό έλεγχο. Παρακάτω παρατίθενται αναλυτικά τα σχετικά έγγραφα με ταυτόχρονη αναφορά στις αντίστοιχες διατάξεις. Ακολουθεί το αντίστοιχο φύλλο ελέγχου υπό τη μορφή λίστας. Σε κάθε περίπτωση επισημαίνεται ότι κατά τον έλεγχο απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή, αναφορικά με τον χρόνο σύνταξης του συμβολαιογραφικού εγγράφου, καθώς η κατωτέρω λίστα περιλαμβάνει τα απαιτούμενα έγγραφα, με βάση τις ισχύουσες νομοθετικές διατάξεις (χρόνος τελευταίας επικαιροποίησης Απρίλιος 2024).

ΠΡΟΣΑΡΤΩΜΕΝΑ ΣΕ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟ ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΤΑΛΛΑΓΗΣ

6.3.1. Γενική Νομοθεσία:

- ***Πιστοποιητικά ΕΝΦΙΑ (άρθρο 60 ν.5104/2024):***

Ειδικότερα σύμφωνα με το άρθρο 60 ν. 5104/2024:

«§ 1. Απαγορεύεται κάθε υποσχετική ή εκποιητική δικαιοπραξία, με την οποία συστήνονται, μεταβάλλονται, αλλοιώνονται ή μεταβιβάζονται, από οποιαδήποτε αιτία, δικαιώματα επί ακινήτου, ή παρέχεται δικαίωμα προσημείωσης ή υποθήκης σε αυτό, αν δεν μνημονεύεται και δεν επισυνάπτεται από τον Συμβολαιογράφο, στο συμβόλαιο που συντάσσει, πιστοποιητικό της Φορολογικής Διοίκησης (Πιστοποιητικό Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων – ΕΝ.Φ.Ι.Α.) ως εξής:

(α) ***Σε περίπτωση εκποιητικής δικαιοπραξίας*** για τη μεταβίβαση ακινήτου ή σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτού από επαχθή αιτία, με το Πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. βεβαιώνεται μόνο ότι το συγκεκριμένο ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. τα πέντε (5) προηγούμενα της μεταβίβασης έτη. Εάν το πιστοποιητικό εκδίδεται ***μετά την πράξη*** προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. του τρέχοντος έτους, σε αυτό βεβαιώνεται ότι το συγκεκριμένο ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. για έξι (6) έτη, συμπεριλαμβανομένου και του έτους μεταβίβασης.

{…..}

§ 2. ***Οι φύλακες μεταγραφών και οι Προϊστάμενοι των Κτηματολογικών Γραφείων υποχρεούνται να αρνηθούν τη μεταγραφή ή την καταχώριση στα κτηματολογικά βιβλία συμβολαιογραφικού εγγράφου, με το οποίο συστήνονται, μεταβάλλονται, αλλοιώνονται ή μεταβιβάζονται από οποιαδήποτε αιτία δικαιώματα επί ακινήτου {…}, αν δεν μνημονεύεται και δεν επισυνάπτεται το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α {..}.***

§ 3. ***Επιτρέπεται η σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου και πριν την εξόφληση του οφειλόμενου φόρου της παρ. 1, με την προϋπόθεση*** ότι επί των οικείων πιστοποιητικών αναγράφεται το συνολικά οφειλόμενο ποσό φόρων και τόκων, για το συγκεκριμένο ακίνητο, το οποίο υποχρεούται να αποδώσει, επί ποινή ακυρότητας του συμβολαίου, ο συμβολαιογράφος μέσα σε αποκλειστική προθεσμία τριών (3) εργασίμων ημερών από τη σύνταξή του {…}.

Ο συμβολαιογράφος υποχρεούται, επί ποινή ακυρότητας του συμβολαίου, να αποδώσει τον αναλογούντα φόρο μέσα σε αποκλειστική προθεσμία τριών (3) εργασίμων ημερών από τη σύνταξη του συμβολαιογραφικού εγγράφου και πάντως μέσα σε τρεις (3) ημέρες από την εκταμίευση του δανείου. Κατά τη μεταγραφή ή την καταχώριση του

συμβολαιογραφικού εγγράφου στα κτηματολογικά γραφεία οι φύλακες μεταγραφών και οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων υποχρεούνται να αρνηθούν τη μεταγραφή ή την καταχώριση, αν δεν προσκομισθεί κυρωμένο αντίγραφο του αποδεικτικού εξόφλησης του οφειλόμενου ποσού.»

Διευκρινίζεται ότι η παραπάνω υποχρέωση αφορά μόνον όταν η παρακράτηση και η απόδοση του αναλογούντα φόρου γίνεται από τον συμβολαιογράφο. Τέτοια υποχρέωση για τον συμβολαιογράφο δεν υφίσταται όταν η καταβολή γίνεται με προϊόν δανείου καθώς στην περίπτωση αυτή η εκταμίευση γίνεται απευθείας από την Τράπεζα στην ΔΟΥ χωρίς την οποιαδήποτε εμπλοκή ή γνώση του συμβολαιογράφου.

Χρήσιμη διευκρίνιση για τον ΕΝΦΙΑ και ενδεικτικό παράδειγμα:

Διευκρινίζεται ότι Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ προσκομίζεται από όλους τους φορολογουμένους που συμβάλλονται στο ίδιο συμβολαιογραφικό έγγραφο, μόνο ως προς το δικαίωμα επί του ακινήτου, το οποίο είχαν υποχρέωση να συμπεριλάβουν στις δηλώσεις ΕΝ.Φ.Ι.Α. των αντίστοιχων ετών και το οποίο μεταβάλλεται, αλλοιώνεται ή μεταβιβάζεται με αυτό.

Παράδειγμα: Για ακίνητο που αποκτήθηκε το έτος 2022 και μεταβιβάζεται τον Απρίλιο του 2024, θα πρέπει να προσκομιστεί ΕΝΦΙΑ για το έτος 2023 και επειδή έχει επέλθει η κεντρική έκδοση της πράξης διοικητικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ του έτους 2024 θα πρέπει να προσκομιστεί ΕΝΦΙΑ και για το τρέχον έτος 2024. Εάν, όμως, η μεταβίβαση γινόταν τον Ιανουάριο 2024 θα απαιτούταν το Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ μόνον για το έτος 2023.

- ***Βεβαίωση του οικείου Οργανισμού Εγγείων Βελτιώσεων (άρθρο 65 ν.2538/1997):***

Αφορά αγροτικά ακίνητα που βρίσκονται εντός περιοχών όπου λειτουργεί Οργανισμός Εγγείων Βελτιώσεων. Κατά την ακριβή διατύπωση της διάταξης:

«Σε περίπτωση μεταβίβασης για οποιαδήποτε αιτία της κυριότητας των ***αγροτικών ακινήτων***, ***για τα οποία επιβάλλονται οι εισφορές, τα αρδευτικά τέλη ή το αντίτιμο χρήσεως αρδευτικού ύδατος της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του ν.δ/τος 1277/1972*** και προ της υπογραφής του συμβολαίου οι πωλητές (υπόχρεοι) υποχρεούνται να προσκομίσουν στο συμβολαιογράφο βεβαίωση του οικείου Οργανισμού Εγγείων Βελτιώσεων, στην περιοχή δικαιοδοσίας του οποίου κείται το αγροτικό ακίνητο, από την οποία να προκύπτει ότι δεν οφείλονται οι αναφερόμενες οφειλές, **άλλως το συμβόλαιο μεταβίβασης είναι άκυρο.**»

Καθώς στην ανωτέρω διάταξη του άρθρου 65 του ν. 2538/1997 δεν προβλέπεται η έκδοση από τους οικείους Οργανισμούς Εγγείων Βελτιώσεων βεβαιώσεων αρνητικού περιεχομένου, ότι δηλαδή ένα αγροτεμάχιο δεν βρίσκεται εντός περιοχής εγγειοβελτιωτικών έργων, συστήνεται, σε περίπτωση μεταβίβασης για οποιαδήποτε αιτία της κυριότητας αγροτικών ακινήτων που δεν βρίσκονται εντός της περιμέτρου εγγειοβελτιωτικών έργων που τα λειτουργούν Ο.Ε.Β., να προκύπτει το αρνητικό αυτό γεγονός από το συμβολαιογραφικό έγγραφο, **είτε από σχετική δήλωση του μεταβιβάζοντος, είτε από δήλωση επί του τοπογραφικού από τον συντάκτη του μηχανικό, το οποίο προσαρτάται στη πράξη μεταβίβασης, ήτοι ότι το μεταβιβαζόμενο ακίνητο δεν βρίσκεται εντός περιμέτρου εγγειοβελτιωτικών έργων που τα λειτουργούν Ο.Ε.Β** (βλ. σχετ. την υπ' αριθμ. 29η – 16.10.2024 Εγκύκλιο ΣΕΣΣΕ με θέμα «Βεβαιώσεις εντός περιοχών που λειτουργεί Οργανισμός Εγγείων Βελτιώσεων για τη μεταβίβαση αγροτεμαχίων).

- ***Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος (άρθρο : 14 παρ. 5 ν.2664/1998, όπως τροποποιήθηκε με την παρ.1 άρθρου 25 ν.5076/2023):***

Εάν η πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση στο κτηματολογικό φύλλο είναι εμπράγματη δικαιοπραξία, επισυνάπτεται σε αυτήν, υποχρεωτικώς και επί ποινή ακυρότητάς της, το προβλεπόμενο στην προηγούμενη παράγραφο κυρωμένο απόσπασμα του κτηματολογικού διαγράμματος, απλό αντίγραφο του οποίου συνυποβάλλεται με την αίτηση της παραγράφου 1. Αν η εγγραπτέα πράξη αφορά σε δύο ή περισσότερες διηρημένες ιδιοκτησίες κείμενες εντός του ιδίου γεωτεμαχίου, «επισυνάπτεται» ένα κυρωμένο απόσπασμα του κτηματολογικού διαγράμματος του γεωτεμαχίου.

- ***Αποδεικτικό Υποβολής Ηλεκτρονικού Διαγράμματος (ΚΗΔ – άρθρο 40 παρ. 1 και 2 ν. 4409/2016):***

Κατά την ακριβή διατύπωση της διάταξης του άρθρου 40 παρ. 1 και 2 ν. 4409/2016:
« § 1. Τοπογραφικά διαγράμματα, τα οποία, ***κατά την κείμενη νομοθεσία***, συντάσσονται και προσαρτώνται σε πράξεις εγγραπτέες στα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών και στα κτηματολογικά βιβλία, υποβάλλονται, υποχρεωτικά, με ηλεκτρονικό τρόπο από τον συντάκτη μηχανικό στη βάση δεδομένων της εταιρείας «ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Ανώνυμη Εταιρεία» (ΕΚΧΑ Α.Ε.). ***Στην οικεία εγγραπτέα πράξη περιέχεται μνεία των στοιχείων ηλεκτρονικής υποβολής, και προσαρτάται, με ποινή ακυρότητάς της, το εκδιδόμενο από την ηλεκτρονική εφαρμογή της «ΕΚΧΑ***

Α.Ε.» αποδεικτικό υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος, απλό αντίγραφό του οποίου συνυποβάλλεται με την αίτηση μεταγραφής ή την αίτηση καταχώρισης στα κτηματολογικά βιβλία, κατά περίπτωση.

§ 2. Τοπογραφικά διαγράμματα, τα οποία συντάσσονται και προσαρτώνται σε πράξεις εγγραπτέες στα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών και στα κτηματολογικά βιβλία ***με βούληση των συμβαλλομένων, χωρίς να προβλέπεται εκ του νόμου σχετική υποχρέωση, μπορεί να υποβάλλονται ηλεκτρονικά*** από τον συντάκτη μηχανικό στη βάση δεδομένων της «ΕΚΧΑ Α.Ε.» με τον τρόπο, τους όρους, τη διαδικασία και τις προϋποθέσεις που ορίζει η απόφαση της παραγράφου 4. ***Στην οικεία εγγραπτέα πράξη περιέχεται μνεία των στοιχείων ηλεκτρονικής υποβολής και επισυνάπτεται το σχετικό αποδεικτικό υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος απλό αντίγραφο, του οποίου συνυποβάλλεται με την αίτηση μεταγραφής ή την αίτηση καταχώρισης στα κτηματολογικά βιβλία, κατά περίπτωση.***

Σύμφωνα με την υπ'αριθμ ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/27623/1752/25.4.2018 απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος κι Ενέργειας (Β'2216), όπως τροποποιήθηκε με την υπ'αριθμ. ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/47426/6888/19.07.2018 όμοια απόφαση (Β' 3017) η εφαρμογή του μέτρου αφορά μόνο τις περιπτώσεις που στο συμβολαιογραφικό έγγραφο προσαρτάται τοπογραφικό διάγραμμα, που φέρει ημερομηνία σύνταξης από 16η.07.2018 κι ύστερα.

Προσοχή απαιτείται για τις διαφορετικές προϋποθέσεις και τον διαχωρισμό των περιπτώσεων των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 40 ν.4409/2016 κατά την εφαρμογή τους:

- Σύμφωνα με την παράγραφο 1, υποχρέωση προσάρτησης ΚΗΔ - επί ποινή ακυρότητας - στο συμβολαιογραφικό έγγραφο υφίσταται μόνον όταν απαιτείται η σύνταξη και προσάρτηση τοπογραφικού διαγράμματος κατά την κείμενη νομοθεσία.

- Αντιθέτως κατά την παράγραφο 2 όταν το τοπογραφικό διάγραμμα προσαρτάται σε εγγραπτέα πράξη με βούληση των συμβαλλομένων, χωρίς να υπάρχει εκ του νόμου σχετική υποχρέωση για την εγκυρότητα της πράξης, τότε, δεν υπάρχει υποχρέωση ηλεκτρονικής υποβολής και αντίστοιχα προσάρτησης ΚΗΔ. Στην περίπτωση αυτή, εάν παρόλα αυτά, το τοπογραφικό διάγραμμα υποβληθεί ηλεκτρονικά στη βάση δεδομένων του Φορέα (υποδοχέας), τότε και μόνον τότε το εκδιδόμενο κατά την ηλεκτρονική υποβολή ΚΗΔ συνυποβάλλεται στο Κτηματολογικό Γραφείο με τα λοιπά συνυποβαλλόμενα έγγραφα.

- ***<u>Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας</u>***

&

- ***<u>Υπεύθυνη Δήλωση Ιδιοκτήτη, περί πολεοδομικής νομιμότητας (άρθρο 83 παρ.1 ν.4495/2017)</u>***

Με το άρθρο 51 παρ. 1 ν. 4643/2019 αντικαταστάθηκε το άρθρο 52 ν. 4495/2017 και σε συνδυασμό με το άρθρο 3 της παρ.2 ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/7577/105/26.01.2021 (ΦΕΚ Β΄334/29.01.2021) θεσπίστηκε η ηλεκτρονική ταυτότητα Κτιρίου και η ηλεκτρονική ταυτότητα Διηρημένης Ιδιοκτησίας. Το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας προσαρτάται στις δικαιοπραξίες της παρ. 1 του άρθρου 83 του ν. 4495/2017, σε αντικατάσταση της βεβαίωσης μηχανικού, και υποβάλλεται σε δημόσια αρχή για την έκδοση διοικητικής πράξης, όπου απαιτείται σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. **Διάρκεια ισχύος πιστοποιητικού: 2 μήνες.**

Ειδικότερα:

<u>Άρθρο 82 παρ. 2 ν.4495/2017, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει</u>: **Απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη** η μεταβίβαση ή σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο που έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή κατά την παράγραφο 1^{α} του άρθρου 81, ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης κατά την παράγραφο 1β του άρθρου 81, ή έχει εκτελεστεί πολεοδομική παράβαση των περιπτώσεων β), γ), δ) της παραγράφου 3 του άρθρου 81. Στην ανωτέρω απαγόρευση εμπίπτουν και τα ακίνητα τα οποία εισφέρονται σε εταιρεία.

Η ανωτέρω ακυρότητα των μεταβιβάσεων και των συστάσεων εμπράγματων δικαιωμάτων που έχουν πραγματοποιηθεί προ της 1^{ης}.5.2024 αίρεται με μεταγενέστερη υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος των αυθαιρεσιών ή των ανωτέρω πολεοδομικών παραβάσεων που είχαν εγκατασταθεί προ των ανωτέρω πράξεων, εφόσον αυτή είναι επιτρεπτή, και υπό την προϋπόθεση σύνταξης Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου ή Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας του άρθρου 53. Σε περίπτωση που η συμβολαιογραφική πράξη που καταρτίστηκε κατά παράβαση του πρώτου εδαφίου χρήζει διόρθωσης ως προς τα στοιχεία του ακινήτου, αυτή δύναται να διορθωθεί από τον τελευταίο αποκτώντα το εμπράγματο δικαίωμα, μονομερώς, ενεργούντα για λογαριασμό του και για λογαριασμό του μεταβιβάζοντος, τεκμαιρομένου ότι ο αποκτών ενεργεί δυνάμει των διατάξεων των άρθρων 235, 223 και 726 του Αστικού Κώδικα (π.δ. 456/1984, Α’ 164). Κατά τη σχετική διόρθωση της οικείας πράξης προσαρτώνται μόνον το Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ του τελευταίου αποκτώντος, το Πιστοποιητικό Πληρότητας

Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου ή της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας, της παρ. 3 του άρθρου 53, η βεβαίωση υπαγωγής, το σχεδιάγραμμα της κάτοψης, και το απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος. Τυχόν απαιτούμενη δήλωση φόρου υποβάλλεται μονομερώς.

Άρθρο 83 παρ. 1 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 εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο ή και σε ακίνητο χωρίς κτίσμα, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού.**

Άρθρο 83 παρ. 12 α' ν. 4495/2017: Οι συμβολαιογράφοι που συντάσσουν συμβόλαια, οι δικαιοπρακτούντες, οι υποθηκοφύλακες ή οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων που μεταγράφουν αυτά, **εφόσον δεν έχει επισυναφθεί η δήλωση και η βεβαίωση του παρόντος,** καθώς και οι μηχανικοί που χορήγησαν ανακριβή βεβαίωση, τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης τουλάχιστον έξι (6) μηνών και χρηματική ποινή από τριάντα χιλιάδες (30.000) μέχρι εκατό χιλιάδες (100.000) ευρώ. Κατά την επιμέτρηση των ποινών του προηγούμενου εδαφίου λαμβάνεται υποχρεωτικά και αναλογικά υπόψη η αξία της αυθαίρετης κατασκευής.

- ***Υπεύθυνη δήλωση δικαιοπρακτούντος ότι το μεταβιβαζόμενο ακίνητο δεν βρίσκεται σε ρέμα, αιγιαλό, ζώνη παραλίας, βιότοπο, δημόσιο κτήμα και αρχαιολογικό χώρο (άρθρο 3 παρ. 15 ν.2242/1994)***

Η ανωτέρω υπεύθυνη δήλωση απαιτείται στις περιπτώσεις που στο ακίνητο υφίσταται κτίσμα. Σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 12 ν. 1337/1983 όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 15 του άρθρου 3 ν.2242/1994: «Σε κάθε συμβόλαιο μεταβίβασης ακινήτου ***με κτίσματα ή άλλες εγκαταστάσεις*** επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση των δικαιοπρακτούντων σύμφωνα με το ν.1599/1986, ότι το μεταβιβαζόμενο ακίνητο δεν βρίσκεται σε ρέμα, σε αιγιαλό, σε ζώνη παραλίας, σε βιότοπο, σε δημόσιο κτήμα και σε αρχαιολογικό χώρο. Εάν από τη δήλωση προκύπτει ότι το μεταβιβαζόμενο ακίνητο βρίσκεται στις ανωτέρω περιοχές απαγορεύεται η σύνταξη του σχετικού συμβολαίου. Οι συμβολαιογράφοι, που συντάσσουν συμβόλαια κατά παράβαση της διάταξης αυτής, οι δικαιοπρακτούντες, οι μεσίτες που μεσολαβούν, οι δικηγόροι που παρίστανται σε τέτοια

συμβόλαια και οι υποθηκοφύλακες που μεταγράφουν αυτά τιμωρούνται με τις ποινές που αναφέρονται στην παράγραφο 8, όπως συμπληρώθηκε.»

- ***Υπεύθυνη δήλωση δικαιοπρακτούντων ότι το μεταβιβαζόμενο κτίσμα κτίστηκε πριν την έναρξη ισχύος του ν. 1337/1983 (άρθρο 17 παρ. 12 εδ. β' ν.1337/1983)***

Η ανωτέρω υπεύθυνη δήλωση απαιτείται στις περιπτώσεις που στο ακίνητο υφίσταται κτίσμα. Κρίσιμος χρόνος είναι ο χρόνος ανέγερσης του κτίσματος σε σχέση με τη δημοσίευση του νόμου 1337/1983. Εν προκειμένω, η υπεύθυνη δήλωση αφορά τα κτίσματα που προϋφίσταντο της 14ης.03.1983 (ημερομηνία δημοσίευσης ν. 1337/1983). Ειδικότερα: «Αν το μεταβιβαζόμενο κτίσμα έχει ανεγερθεί πριν από την έναρξη ισχύος του νόμου, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση των δικαιοπρακτούντων που συντάσσεται κατά το Ν.Δ. 105/1969 "περί ατομικής ευθύνης του δηλούντος ή βεβαιούντος" ότι το μεταβιβαζόμενο έχει ανεγερθεί πριν από την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού.»

- ***Οικοδομική άδεια (άρθρο 17 παρ. 12 εδ. α' ν.1337/1983)***

Η προσάρτηση της οικοδομικής άδειας απαιτείται στις περιπτώσεις που στο ακίνητο υφίσταται κτίσμα. Κρίσιμος χρόνος είναι ο χρόνος ανέγερσης του κτίσματος σε σχέση με τη δημοσίευση του νόμου 1337/1983. Εν προκειμένω η διάταξη αφορά τα κτίσματα που ανεγέρθηκαν μετά τη δημοσίευση του ν. 1337/1983, ήτοι μετά την 14η.03.1983. Ειδικότερα:

«Σε κάθε δικαιοπραξία, που συντάσσεται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου και έχει ως αντικείμενο μεταβίβαση κτίσματος, αναφέρεται στο πωλητήριο συμβόλαιο ο αριθμός της άδειας οικοδόμησης του κτίσματος αυτού και ***επισυνάπτεται κυρωμένο αντίγραφό της***, εφόσον το κτίσμα οικοδομήθηκε μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου».

6.3.2. Ειδικότερες Περιπτώσεις:

6.3.2.1. Πράξη Εφαρμογής:

- ***Πιστοποιητικό δήλωσης ιδιοκτησίας (άρθρο 12 παρ. 5 ν.1337/1983)***

Σύμφωνα με το άρθρο 12 παρ.5 ν. 1337/1983 (παρατίθεται η διάταξη ως έχει προκειμένου να περιληφθούν όλα τα στάδια της διαδικασίας):

Η πράξη εφαρμογής συντάσσεται με την ακόλουθη διαδικασία που προωθείται παράλληλα με τη διαδικασία του άρθρου 7 του νόμου αυτού για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης.

α. Κατά τη σύνταξη του κτηματογραφικού διαγράμματος της πολεοδομικής μελέτης, οι κύριοι ή νομείς ακινήτων υποχρεούνται, κατόπιν προσκλήσεως, να υποβάλουν δήλωση ιδιοκτησίας στον οικείο Δήμο προσκομίζοντας συγχρόνως τίτλους κτήσεως, πιστοποιητικό μεταγραφής, ιδιοκτησίας, βαρών, διεκδικήσεων, κατασχέσεων και τοπογραφικό διάγραμμα. Η υποχρέωση αυτή υφίσταται ***μέχρι την κύρωση της πράξης εφαρμογής***, η παράλειψη δε αυτής συνεπάγεται τα εξής:

α 1. Κάθε δικαιοπραξία εν ζωή είναι άκυρη, εάν δεν επισυνάπτεται σε αυτή πιστοποιητικό του οικείου Δήμου, με το οποίο θα βεβαιώνεται η υποβολή της δήλωσης ιδιοκτησίας. Η ακυρότητα αυτή αίρεται με την υποβολή εκ των υστέρων της σχετικής δήλωσης. Στην περίπτωση αυτή, εφόσον ο ιδιοκτήτης είχε προσκληθεί και αμέλησε να υποβάλει εγκαίρως δήλωση υποχρεούται σε καταβολή εφάπαξ προστίμου καθοριζομένου από τον οικείο Ο.Τ.Α..

β 1. Δεν χορηγείται άδεια οικοδομής στο ακίνητο χωρίς την υποβολή κυρωμένου αντιγράφου της δήλωσης ιδιοκτησίας και του ανωτέρω πιστοποιητικού.

Μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής, η προσάρτηση του ως άνω πιστοποιητικού υποβολής δήλωσης ιδιοκτησίας απαιτείται να γίνεται στην πρώτη δικαιοπραξία εν ζωή, η οποία καταρτίζεται και μεταγράφεται στα οικεία βιβλία του Υποθηκοφυλακείου ή καταχωρίζεται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου, μετά τη μεταγραφή ή την καταχώριση της πράξης εφαρμογής. Σε κάθε επόμενη δικαιοπραξία εν ζωή αρκεί να γίνεται η σχετική μνεία της προσάρτησης του στην αρχική ως άνω δικαιοπραξία. Η τυχόν παράλειψη της ως άνω αναφερόμενης μνείας στις δικαιοπραξίες οι οποίες συντάχθηκαν μέχρι την έναρξη του παρόντος νόμου δεν επιφέρει ακυρότητα.

Σύμφωνα με την υπ'αριθμ. 93027/7188/1994 απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (Β'877) σε συνδυασμό με την υπ'αριθμ.πρωτ. 98215/3415/08.12.1994 εγκύκλιο του Υπουργείου ΠΕΧΩΔΕ, δεν υφίσταται υποχρέωση επισύναψης του ανωτέρω πιστοποιητικού κατά τη σύνταξη δικαιοπραξιών εν ζωή σε οικόπεδα που βρίσκονται σε περιοχές που έχει κυρωθεί η πράξη εφαρμογής πριν από την 25η.11.1994. ***Για τις πράξεις εφαρμογής που κυρώνονται μετά την 25η.11.1994*** διατηρείται η υποχρέωση υποβολής δήλωσης ιδιοκτησίας και επομένως η υποχρέωση να επισυνάπτεται πιστοποιητικό του οικείου Ο.Τ.Α σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή, όπως προβλέπεται από τις προαναφερθείσες οικείες διατάξεις.

- ***Εισφορά σε χρήμα (άρθρο 9 παρ. 6 ν. 1337/1983)***

Σύμφωνα με την παράγραφο 6α άρθρου 9 ν.1337/1983 όπως αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 3 του άρθρου 2 ν.4315/2014:

«Σε κάθε συμβολαιογραφική πράξη που αφορά δικαιοπραξία εν ζωή και έχει ως αντικείμενο μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου που οφείλει εισφορά σε χρήμα, σύμφωνα με κυρωμένη πράξη εφαρμογής, επισυνάπτεται βεβαίωση του οικείου δήμου, ότι έχει καταβληθεί τουλάχιστον το ποσό των δόσεων, που αντιστοιχεί σε ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) των συνολικών υποχρεώσεων που αναλογούν στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο. ***Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα μεταβίβασης επί ποινή ακυρότητας γίνεται ειδική μνεία για τους υπόχρεους οφειλέτες και το υπολειπόμενο ποσόν οφειλής εισφοράς σε χρήμα.*** Εντός δεκαπέντε (15) ημερών από τη μεταγραφή ή την καταχώριση των δικαιωμάτων κυριότητας αντίστοιχα στα αρμόδια Υποθηκοφυλακεία ή Κτηματολογικά Βιβλία, ο αποκτών οφείλει να υποβάλει δήλωση ιδιοκτησίας στον οικείο δήμο προκειμένου να βεβαιώσει σε αυτόν το υπόλοιπο των οφειλών σε χρήμα και να προσκομίσει αντίγραφο αυτής στο οικείο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό γραφείο, το οποίο κάνει σχετική επισημείωση στο περιθώριο της μεταγραφής. Σε κάθε περίπτωση το μη καταβληθέν υπόλοιπο των οφειλών εισφορών σε χρήμα βαρύνει τον αποκτώντα το δικαίωμα κυριότητος, ανεξαρτήτως του είδους της πράξης με την οποία το απέκτησε. Η απαίτηση του οικείου δήμου για το μη καταβληθέν υπόλοιπο των οφειλών εισφορών σε χρήμα δεν υπόκειται σε παραγραφή.»

6.3.2.2. Δασική Νομοθεσία:

- ***Πιστοποιητικό Διεύθυνσης Δασών / Υπεύθυνη δήλωση (άρθρο 20 παρ. 4 και 5 ν. 3889/2010)***

Εφαρμόζεται σε περιοχές όπου έχει κυρωθεί ο δασικός χάρτης. Αφορά τα αγροτεμάχια. Σύμφωνα με τις παραγράφους 4 και 5 του άρθρου 20 ν.3889/2010:

«§ 4. ***Μετά την κύρωση*** **του δασικού χάρτη κάθε μεταβίβαση, σύσταση, αλλοίωση και γενικά κάθε μεταβολή των εμπραγμάτων δικαιωμάτων, που πραγματοποιείται με δικαιοπραξία εν ζωή,** εξαιρουμένων των δηλώσεων αποδοχής κληρονομίας, στις δασικές εν γένει εκτάσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 13, που περιλαμβάνονται σε αυτόν, **είναι άκυρη και ανίσχυρη**, **αν δεν συνοδεύεται από σχετικό πιστοποιητικό της αρμόδιας υπηρεσίας της οικείας Διεύθυνσης Δασών, με το οποίο βεβαιώνεται**

ο χαρακτήρας της έκτασης. Το ανωτέρω πιστοποιητικό δεν εκδίδεται για περιοχές του δασικού χάρτη που δεν περιλαμβάνονται στις δασικές εν γένει εκτάσεις.

Ειδικά για εκτάσεις που έχουν περιληφθεί στην ανάρτηση, για τις οποίες έχουν γίνει δεκτές αντιρρήσεις των ενδιαφερομένων, αντί για το ανωτέρω πιστοποιητικό στο σχετικό συμβόλαιο προσαρτάται αντίγραφο της απόφασης αυτής με τον αριθμό διαδικτυακής ανάρτησης (Α.Δ.Α.) και με επισυναπτόμενο τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένων συντεταγμένων Ε.Γ.Σ.Α., επί του οποίου ο συντάκτης βεβαιώνει ότι το ακίνητο είναι αυτό, ως προς το οποίο έχουν γίνει δεκτές οι υποβληθείσες αντιρρήσεις. {…}

§ 5. **Στις εν ζωή δικαιοπραξίες,** εξαιρουμένων των δηλώσεων αποδοχής κληρονομίας, **που συντάσσουν οι συμβολαιογράφοι, που αφορούν στις δασικές εν γένει εκτάσεις που περιλαμβάνονται στον κυρωμένο δασικό χάρτη, υποχρεούνται να επισυνάπτουν τα πιστοποιητικά της προηγουμένης παραγράφου και να μνημονεύουν το περιεχόμενό τους.**

Για περιοχές που δεν περιλαμβάνονται στον δασικό χάρτη επειδή δεν αποτελούν δασικές εν γένει εκτάσεις της παρ. 1 του άρθρου 13, το πιστοποιητικό της προηγούμενης παραγράφου αντικαθίσταται από υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 (Α` 75) επί του τοπογραφικού διαγράμματος, που συνοδεύει τη σχετική πράξη του συμβολαιογράφου ή, αν δεν υφίσταται υποχρέωση εκπόνησης τοπογραφικού διαγράμματος, επί αποσπάσματος του δασικού χάρτη όπου απεικονίζεται το ακίνητο στο οποίο αφορά η συμβολαιογραφική πράξη και όπου εμφαίνονται οι συντεταγμένες των κορυφών του ακινήτου, **με την οποία δηλώνεται υπευθύνως από τον αρμόδιο μηχανικό ότι το συγκεκριμένο ακίνητο δεν εμπίπτει στις προστατευτικές διατάξεις της δασικής νομοθεσίας.**
Η συγκεκριμένη υπεύθυνη δήλωση πρέπει να μνημονεύεται στις δικαιοπραξίες εν ζωή που συντάσσονται από τους συμβολαιογράφους.

Δεν επιτρέπεται η εγγραφή ή η μεταγραφή των παραπάνω δικαιοπραξιών εν ζωή, εξαιρουμένων των δηλώσεων αποδοχής κληρονομίας, στα οικεία υποθηκοφυλακεία και κτηματολογικά γραφεία, αν δεν έχουν τηρηθεί οι υποχρεώσεις των ανωτέρω παραγράφων.»

- ***Πιστοποιητικό ακαϊας (αρθρο 35 ν. 998/1979)***

Προσοχή: Με την υπ' αριθ. 87688/1916/29 Ιουν.-4 Αυγ.1987 (Β`395) απόφαση Υπ.

Γεωργίας ορίστηκαν τα εξής:

Από τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 35 του Ν.998/79 δεν απαγορεύεται η μεταβίβαση δάσους ή δασικής εκτάσεως, που καταστράφηκε εν όλω ή εν μέρει από πυρκαγιά, όταν η μεταβίβαση αφορά ολόκληρο το δάσος ή τη δασική έκταση και όχι τμήμα αυτού ή ιδανικό μερίδιο.

Για τη μεταβίβαση ιδιωτικών δασών ή δασικών εκτάσεων ο αρμόδιος δασάρχης χορηγεί πιστοποιητικό αν το μεταβιβαζόμενο έχει καταστραφεί ή όχι από πυρκαγιά μετά τις 11.6.75 εν όλω ή εν μέρει.

Στις περιπτώσεις που έχει καεί, το πιστοποιητικό θα συνοδεύεται και από σχεδιάγραμμα στο οποίο θα σημειώνεται μέσα στο δάσος το σημείο εκείνο που έχει καταστραφεί από πυρκαγιά καθώς και την ημερομηνία καταστροφής του.

Σύμφωνα με το άρθρο 35 ν.998/1979 - Μεταβιβάσεις καέντων δασών:
§ 1. Ιδιωτικά δάση και δασικαί εκτάσεις ή μέρη τούτων καταστραφέντα από 11 Ιουνίου 1975, ή καταστρεφόμενα εφεξής, εκ πυρκαϊάς δεν δύνανται να μεταβιβασθουν εν κατατμήσει, ουδέ κατύ ιδανικά μερίδια, διά δικαιοπραξίας εν ζωή επί τριάκοντα έτη από της τοιαύτης καταστροφής των.

§ 2. Εις τας δικαιοπραξίας εν ζωή περί μεταβιβάσεως ιδιωτικού δάσους ή δασικής εκτάσεως ολοκλήρου, μέρους τούτων ή ιδανικού μεριδίου, προσαρτάται πιστοποιητικόν της αρμοδίας δασικής αρχής ότι το μεταβιβαζόμενον δεν κατεστράφη εκ πυρκαϊάς μετά την 11ην Ιουνίου 1975 και εις πάσαν εφεξής περίπτωσιν κατά την τελευταίαν τριακονταετίαν από της 11ης Ιουνίου 1975, **άλλως ή δικαιοπραξία τυγχάνει άκυρος.**

§ 3. Οι διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται και επί προσυμφώνων μεταβίβασης ιδιωτικών δασών και δασικών εκτάσεων.

§ 4. Συμβολαιογράφος που συντάσσει πράξη μεταβίβασης της κυριότητας επί δάσους ή δασικής έκτασης καθώς και προσύμφωνο με το αυτό αντικείμενο χωρίς να τηρηθούν οι διατυπώσεις της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου, καθώς και οι δια του συμβολαίου ή προσυμφώνου συμβαλλόμενοι και οι ενεργούντες ως πληρεξούσιοί τους τιμωρούνται με φυλάκιση τουλάχιστον τριών (3) μηνών και χρηματική ποινή τουλάχιστον πεντακοσίων χιλιάδων (500.000) δραχμών, επιφυλασσομένων και των διατάξεων περί πειθαρχικής ευθύνης του συμβολαιογράφου.»

- ***Άρθρο 60 παρ. 1 ν.δ. 86/1969***

§ 1. Απαγορεύεται η κατάτμησις της δασικής ιδιοκτησίας, είτε δια διανομής μεταξύ των εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτητών ή διακατόχων, είτε δια πωλήσεως ή οιασδήποτε άλλης πράξεως, άνευ προηγουμένης αδείας του Υπουργού Γεωργίας, επί ποινή απολύτου ακυρότητος της σχετικής δικαιοπραξίας. Η άδεια του Υπουργού συνάπτεται εις την σχετικήν συμβολαιογραφικήν πράξιν, εν τη οποία γίνεται μνεία αυτής. Η διάταξις αύτη ισχύει αναλόγως και προκειμένου περί δημοσίων δασών, επί των οποίων τρίτοι ασκούν περιωρισμένα δικαιώματα δουλείας, ως ρητινοσυλλογής, βοσκής κλπ.

{…}

§ 3. Η μεταβίβαση αυτοτελών ιδιωτικών δασοτεμαχίων που δεν συνορεύουν μεταξύ τους, καθώς και η μεταβίβαση ιδανικού εξ αδιαιρέτου μεριδίου ιδιωτικού δάσους ή δασικής έκτασης δεν συνιστά κατάτμηση. Δρόμοι, αντιπυρικές ζώνες και άλλα τεχνικά έργα που κατασκευάζονται εντός δασών και δασικών εκτάσεων, καθώς και νομίμως κηρυσσόμενες αναγκαστικές απαλλοτριώσεις δεν συνιστούν κατάτμηση αυτών. Η μεταβίβαση των αγροτικών εκτάσεων ευρύτερου κτήματος, στο οποίο περιέχονται και δασικές εκτάσεις, χωρίς την άδεια της παρ. 1 δεν συνιστά παράνομη κατάτμηση, ανεξάρτητα από το εάν τα τμήματα που προκύπτουν από τη μεταβίβαση είναι άρτια και οικοδομήσιμα.

- ***Άρθρο 280 παρ. 3 ν.δ. 86/1969***

Επί μεταβιβάσεως κυριότητος ή οιουδήποτε ετέρου εμπραγμάτου δικαιώματος επί δάσους ή δασικής εκτάσεως αιτία πωλήσεως, δωρεάς προικός ή ετέρας πράξεως εν ζωή, **ο μεταβιβάζων υποχρεούται** όπως, κατά την τυχόν κατάρτισιν του προσυμφώνου ως και κατά την κατάρτισιν του οριστικού συμβολαίου προσαγάγη **επί ποινή απολύτου ακυρότητος της δικαιοπραξιας, εις τον συμβολαιογράφον, υποχρεούμενον να κάμη μνείαν εν τω συμβολαίω,** δήλωσιν του να ή συντεταγμένην κατά τα οριζόμενα εν τω ν.δ. 105/1969 εν ή να δηλούται ότι ουδέποτε το δημόσιον διεξεδίκησε κυριότητα ή έτερον εμπράγματον δικαίωμα του μεταβιβάζοντος επ` αυτής και, εφ` όσον ηγέρθη τοιαύτη διεκδίκησις ή αμφισβήτησις, να δηλούται ότι η κυριότης του μεταβιβάζοντος ή έτερον εμπράγματον δικαίωμα εκρίθη κατ` έναντι του δημοσίου είτε δι` αποφάσεως της διοικήσεως, είτε δια τοιαύτης οριστικής καιτελεσιδίκου των τακτικων δικαστηρίων. Εν περιπτώσει υποβολής υπό του μεταβιβάζοντος δηλώσεως, δι`ής ούτος δηλοί σχετικήν διεκδίκησιν ή αμφισβήτησιν του δημοσίου, ο συμβολαιογράφος υποχρεούται όπως απόσχη της συντάξεωςτου συμβολαίου. Δι` αποφάσεως των Υπουργών Δικαιοσύνης και Εθνικής Οικονομίας, είναι δυνατόν να καθορισθή ο τύπος και το περιεχόμενον της ως άνω, δηλώσεως. Συμβολαιογράφος, συντάσσων πράξεις

μεταβιβαστικάς της κυριότητος, ή έτερου εμπραγμάτου δικαιώματος επι δάσους ή δασικής εκτάσεως, άνευ τηρήσεως των ως άνω, διατάξεων, **ως και οι δια του υπογραφέντος συμβολαίου συμβληθέντες, τιμωρούνται διά φυλακίσεως μέχρι δυο ετών, επιφυλασομένων των διατάξεων περι πειθαρχικής ευθύνης του συμβολαιογράφου.**

* * * *

6.4. Φύλλο ελέγχου προσαρτωμένων εγγραφών

Ακολουθεί το φύλλο ελέγχου της εγγραπτέας πράξης της ανταλλαγής, που περιλαμβάνει υπό τη μορφή λίστας τα ανωτέρω έγγραφα.

ΦΥΛΛΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΠΡΟΣΑΡΤΩΜΕΝΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ

ΑΝΤΑΛΛΑΓΗ

III. Γενική Νομοθεσία:

1. **Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ:** ☐
2. **Βεβαίωση Οργανισμού Εγγείων Βελτιώσεων :** ☐
   **αφορά αγροτικά ακίνητα*
3. **Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος:** ☐
4. **ΚΗΔ (άρθρο 40 παρ.1 ν. 4409/2016):** ☐
   ** προσοχή στον διαχωρισμό των περιπτώσεων των §§ 1 και 2 του άρθρου 40 ν.4409/2016*
5. **Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας:** ☐
6. **Υπεύθυνη Δήλωση πολεοδομικής νομιμότητας (ν. 4495/2017):** ☐
7. **Υπεύθυνη Δήλωση ν. 2242/1994 (ρέμα, αιγιαλός κλπ):**
   ☐
   **ζητείται εφόσον υπάρχει κτίσμα / άλλες εγκαταστάσεις*
8. **Έτος ανέγερσης κτίσματος:**
   α) Προ δημοσίευσης ν. 1337/1983 ☐
   - Υπεύθυνη Δήλωση άρθρου 17 παρ. 12 ν. 1337/1983 ☐
   β) Μετά τη δημοσίευση ν. 1337/1983: ☐
   - Οικοδομική άδεια ☐

IV. Ειδικές περιπτώσεις:

3. Πράξη εφαρμογής: ☐

α) Βεβαίωση δήλωσης ιδιοκτησίας: ☐

β) Οφειλή εισφοράς σε χρήμα:

Βεβαίωση του Δήμου περί καταβολής του 30% ☐

4. Δασική Νομοθεσία:

2.1. Κυρωμένος Δασικός Χάρτης: ☐

α) Εκτάσεις εν γένει δασικές:

Πιστοποιητικό Διεύθυνσης Δασών ☐

β) Εκτάσεις περιληφθείσες στην ανάρτηση για τις οποίες έγιναν δεκτές αντιρρήσεις ενδιαφερομένων άρθρο 48 παρ. 8α ν. 4685/2020:

Αντίγραφο απόφασης & τοπογραφικό διάγραμμα: ☐

γ) Εκτάσεις μη δασικές:

Υπεύθυνη Δήλωση άρθρου 20 παρ. 5 εδ.β' ν. 3889/2010: ☐

2.2. Ιδιωτικά Δάση (άρθρο 35 ν.998/1979):

Πιστοποιητικό ακαϊας ☐

a. Άρθρο 60 παρ. 1 ν.δ. 86/1969: ☐

Άδεια αρμόδιου Υπουργού

b. Άρθρο 280 παρ. 3 ν.δ. 86/1969: ☐

Υπεύθυνη δήλωση μεταβιβάζοντος

ΣΧΟΛΙΑ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

……

……

……

Ημερομηνία, .../.../……

Ο εισηγητής

Υπογραφή

7. Εγγραφή προσημείωσης υποθήκης (δυνάμει διαταγής πληρωμής)

Άρθρο 16 παρ.1 ν.2664/1998

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 τόπον,

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 εγγραφής 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 επί ποινή απολύτου ακυρότητας,

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.

7.1. Συνυποβαλλόμενα:

Στο κτηματολογικό Γραφείο προσκομίζεται ή αναρτάται ψηφιακά:

- αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- διαταγή πληρωμής
- έκθεση επίδοσης (άρθρο $630^{Α}$ ΚΠολΔ)
- απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος : Όταν η εγγραπτέα πράξη αφορά σε δύο ή περισσότερες διηρημένες ιδιοκτησίες κείμενες εντός του ιδίου

γεωτεμαχίου, συνυποβάλλεται ένα κυρωμένο απόσπασμα του κτηματολογικού διαγράμματος του γεωτεμαχίου (άρθρο 14 παρ. 4 εδ. β' ν. 2664/1998).

7.2. Διαδικασία Νομικού Ελέγχου – Γενικές Οδηγίες:

Ο νομικός έλεγχος διενεργείται κατ'αρχάς δια της αντιπαραβολής των προσκομισθέντων εγγράφων με την κτηματολογική βάση. Στην περίπτωση της προσημείωσης υποθήκης δυνάμει διαταγής πληρωμής, η αντιπαραβολή γίνεται από την περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης, καθώς από τα υπόλοιπα έγγραφα δεν προκύπτει ούτε η περιγραφή του ακινήτου, ούτε τα στοιχεία του προς επιβάρυνση δικαιώματος, ούτε το ποσοστό (συγ)κυριότητας του οφειλέτη, ούτε ο τίτλος κτήσης αυτού. Τα στοιχεία του δανειστή και του οφειλέτη προκύπτουν από την διαταγή πληρωμής και πρέπει να αναγράφονται ορθά στα αντίστοιχα πεδία της περίληψης.

Στην περίπτωση κατά την οποία προκύπτει από την κτηματολογική βάση ότι στο κτηματολογικό φύλλο εκκρεμεί προηγούμενη πράξη / προηγούμενες πράξεις θα πρέπει πρώτα να ολοκληρωθεί ο έλεγχος αυτής/αυτών και στη συνέχεια να τύχει επεξεργασίας η εγγραφή προσημείωσης υποθήκης. Επίσης σε περίπτωση που το μεταβιβαζόμενο ακίνητο είναι διηρημένη ιδιοκτησία, συστήνεται και ο έλεγχος του γεωτεμαχίου, προκειμένου να διασφαλιστεί ότι δεν εκκρεμεί προηγούμενη πράξη που είτε επηρεάζει χωρικά το ακίνητο (π.χ. αίτηση 19 παρ.2 ή άλλη πράξη της διοίκησης που επιφέρει χωρική μεταβολή, κλπ), είτε επηρεάζει την οικοδομή (π.χ. τροποποίηση σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας).

Τέλος, επισημαίνεται ότι κάθε περίπτωση είναι μοναδική και το λόγο αυτό συστήνεται να εξετάζεται αυτή προσεκτικά και μεμονωμένα, λαμβάνοντας υπ' όψιν τα ειδικότερα κάθε φορά δεδομένα.

Στοιχεία εγγράφου (διαταγής πληρωμής):

Αντιπαραβολή στοιχείων εγγράφου (αριθμός διαταγής πληρωμής, ημερομηνία έκδοσης διαταγής πληρωμής και στοιχεία εκδούσας αρχής) μεταξύ αίτησης καταχώρισης εγγραπτέας πράξης, περίληψης καταχώρισης εγγραπτέας πράξης και διαταγής πληρωμής. Όλα τα ανωτέρω στοιχεία πρέπει να ταυτίζονται.

Στοιχεία ενεχομένων προσώπων (οφειλέτης – δανειστής / καθ'ου – υπερ' ου):

Ο δανειστής κι ο οφειλέτης, αντίστοιχα, προκύπτουν από την διαταγή πληρωμής. Τα στοιχεία τους στην περίληψη πρέπει να ταυτίζονται με τα αντίστοιχα στοιχεία που αναγράφονται στην διαταγή πληρωμής. Σε περίπτωση εντοπισμού σφάλματος στην περίληψη λόγω διάστασης από το κυρίως έγγραφο (διαταγή πληρωμής), ζητείται η διόρθωση της περίληψης, μέσω τυπικής έλλειψης, εντός εύλογου χρονικού διαστήματος, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον ν. 2664/1998.

Ως προς τον οφειλέτη:

Ελέγχεται εάν ο οφειλέτης, του οποίου το δικαίωμα επιβαρύνεται, αποτυπώνεται και ως δικαιούχος του συγκεκριμένου δικαιώματος και αντίστοιχου ποσοστού στο κτηματολογικό φύλλο. Εφόσον γίνει η ανωτέρω επιβεβαίωση, στη συνέχεια ταυτοποιούνται λεπτομερώς και τα υπόλοιπα στοιχεία αυτού (λ.χ. ονοματεπώνυμο, πατρώνυμο, μητρώνυμο, ημερομηνία γέννησης, ΑΦΜ, ΔΟΥ, διεύθυνση κατοικίας και στοιχεία ταυτότητας // επωνυμία εταιρίας, , έδρα, ΑΦΜ, ΔΟΥ κλπ). Απώτερος σκοπός είναι, από την αντιπαραβολή των στοιχείων, να επιτυγχάνεται η ταυτοποίηση του οφειλέτη (νομικού ή φυσικού προσώπου) και να μην δημιουργείται αμφιβολία ή σύγχυση ως προς την ταυτότητα του.

Σε περίπτωση εντοπισμού σφαλμάτων σε στοιχεία εγγεγραμμένου δικαιούχου, τότε εφαρμόζεται η από 29.03.2024 και με αρ. πρωτ. 2418964 Οδηγία της Γενικής Διευθύντριας του Ν.Π.Δ.Δ. Ελληνικό Κτηματολόγιο «Αυτεπάγγελτη επεξεργασία σφαλμάτων σε στοιχεία εγγεγραμμένου δικαιούχου στις κτηματολογικές εγγραφές» για την αυτεπάγγελτη διόρθωσή τους ως εξής:

«…..Ύστερα από την καθιέρωση των ηλεκτρονικών συναλλαγών και ειδικότερα την υποχρεωτική εφαρμογή του μέτρου:

α) για τις εγγραπτέες πράξεις που συντάσσουν οι συμβολαιογράφοι και διακινούν οι ίδιοι, οι Δικηγόροι και φυσικά και νομικά πρόσωπα συμβολαιογραφικές πράξεις καθώς και εκείνες που συντάσσουν και διακινούν οι Δικηγόροι σε Κτηματολογικά Γραφεία και Υποκαταστήματα στην Περιφέρεια Αττικής (ΔΣ 273/13/28.2.2024, όπως τροποποιήθηκε με την υπ΄ αρ. 274/23/07.03.2024 όμοια απόφαση, Β΄1524, 1586),

β) για τις εγγραπτέες πράξεις που συντάσσουν και διακινούν κατά την κείμενη νομοθεσία οι Δικαστικοί Επιμελητές σε όλα τα Κτηματολογικά Γραφεία και τα Υποκαταστήματα της χώρας

(ΔΣ 275/2/11.03.2024, Β΄ 1660) και

γ) για το σύνολο των εργασιών έκδοσης και χορήγησης πιστοποιητικών από όλα τα συστήματα δημοσιότητας (ΔΣ 110/5/1.10.2020 Β΄ 4584, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει με όμοιες αποφάσεις, για τα βιβλία του ΣΜΥ & τα κτηματολογικά βιβλία) και λαμβάνοντας υπόψη την πρόβλεψη στην περίπτωση α) της παραγράφου 1 του άρθρου 18 του ν. 2664/1998 για την αυτεπάγγελτη διόρθωση από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου σφαλμάτων που αφορούν σε στοιχεία εγγεγραμμένου δικαιούχου, προς αποφυγή άσκοπου διοικητικού κόστους και εκσυγχρονισμού των διαδικασιών συναλλαγών, σε εναρμόνιση με το πλαίσιο των ήδη παρεχόμενων ηλεκτρονικών υπηρεσιών και την προοδευτική επέκτασή τους, στο εξής, σε όσες περιπτώσεις κατά την εκτέλεση αιτούμενης συναλλαγής (ηλεκτρονικής ή διά ζώσης, όταν επιτρέπεται), διαπιστώνεται αναντιστοιχία μεταξύ των στοιχείων του προσώπου (όνομα, επώνυμο, αριθμός ταυτότητας κλπ) που αναγράφονται στην προς καταχώριση εγγραπτέα πράξη και σε εκείνα που περιέχονται στη βάση δεδομένων του Συστήματος Πληροφορικής του Εθνικού Κτηματολογίου (ΣΠΕΚ), η ταυτοποίηση και η περαιτέρω επικαιροποίηση και αντικατάσταση των στοιχείων συντελείται αυτεπάγγελτα, χωρίς να απαιτείται η προηγούμενη υποβολή αίτησης διόρθωσης σφάλματος από το συναλλασσόμενο.

Η υπηρεσία του Κτηματολογικού Γραφείου ή του Υποκαταστήματος, λαμβάνοντας υπόψη την υφιστάμενη κατάσταση των στοιχείων του προσώπου όπως αντλούνται μέσω της βάσης δεδομένων της ΓΓΠΣ που τελεί σε διασύνδεση με την εφαρμογή ταμείου της υπηρεσίας, δημιουργεί νέα εκδοχή του προσώπου, σύμφωνα με τα ίδια στοιχεία……»

Η Οδηγία αυτή κοινοποιήθηκε:
α) στη Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων, β) στην Ολομέλεια Δικηγορικών Συλλόγων και γ) στην Ομοσπονδία Δικαστικών Επιμελητών με παράκληση για την ενημέρωση των μελών τους, ώστε εγκαίρως κατά το στάδιο συγκέντρωσης από αυτούς δικαιολογητικών για τη σύνταξη της εγγραπτέας πράξης να προβαίνουν σε κατάλληλες ενέργειες για την ταυτοποίηση του ενεχόμενου προσώπου.

Περιπτώσεις σφαλμάτων που δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της ανωτέρω Οδηγίας, αξιολογούνται από το Κτηματολογικό Γραφείο, ως προς τους πρόσφορους τρόπους εξωδικαστικής διόρθωσης κατά το ν.2664/1998, ανάλογα με την περίπτωση.

Ως προς τον δανειστή:

Σε περίπτωση που σε χρόνο μεταγενέστερο της έκδοσης της διαταγής πληρωμής επήλθε οποιαδήποτε μεταβολή στο πρόσωπο του δανειστή (λ.χ αλλαγή της επωνυμίας αυτού / απορρόφηση από άλλο νομικό πρόσωπο / υποκατάσταση του δανειστή λόγω μεταβίβασης της απαίτησης, όπως και για οποιαδήποτε άλλη αιτία) τότε στην περίπτωση αυτή συνυποβάλλονται με τα υπόλοιπα έγγραφα που συνοδεύουν την πράξη και τα απαραίτητα νομιμοποιητικά έγγραφα, από τα οποία προκύπτει η ανωτέρω μεταβολή. Η προσημείωση της υποθήκης καταχωρείται στο πρόσωπο του τελευταίου δανειστή, όπως αυτός προκύπτει από τη σειρά των νομιμοποιητικών εγγράφων, σύμφωνα με την περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης.

Στοιχεία ακινήτου & στοιχεία δικαιώματος οφειλέτη:

Αντιπαραβάλλονται πλήρως τα στοιχεία του επηρεαζομένου ακινήτου και του προς επιβάρυνση δικαιώματος του οφειλέτη, όπως αυτά αναγράφονται στην περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης με τα αντίστοιχα στοιχεία του κτηματολογικού φύλλου. Θα πρέπει συνεπώς να εμφανίζεται ο οφειλέτης, καταχωρημένος ως δικαιούχος στο κτηματολογικό φύλλο, κατά το είδος και το ποσοστό δικαιώματος που αναγράφει η περίληψη.

Ταυτόχρονα αντιπαραβάλλεται η περιγραφή του ακινήτου στα περιγραφικά στοιχεία της περίληψης με την αποτύπωση του κτηματολογικής βάσης. Δηλαδή αντιπαραβάλλονται όλα τα περιγραφικά στοιχεία του ακίνητου ανάλογα με το είδος αυτού (π.χ. γεωτεμάχιο, διηρημένη ιδιοκτησία κλπ) ως εξής: εμβαδόν, διεύθυνση ακινήτου, όροφος, αριθμός οριζοντίου, ποσοστό συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου, τυχόν ύπαρξη κτίσματος, αποκλειστικές χρήσεις κλπ.

Σημειώνεται ότι στην περίπτωση του γεωτεμαχίου δεν είναι δυνατή η απόλυτη ταύτιση των τετραγωνικών μέτρων του τίτλου κτήσης με αυτά της κτηματολογικής βάσης λόγω διαφορετικής μεθόδου αποτύπωσης των ακινήτων κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης. Για το λόγο αυτό εξετάζεται η ταυτοποίηση του ακίνητου μέσω της αντιπαραβολής των στοιχείων (π.χ. ένα ακίνητο δύσκολα ταυτοποιείται εάν στον τίτλο κτήσης και στην περίληψη αναγράφεται επιφάνεια 400τ.μ. και στην κτηματολογική βάση 100τ.μ). Σε κάθε περίπτωση εξετάζεται γενικότερα η περιγραφή του εν λόγω γεωτεμαχίου, (όπως η διεύθυνση του, η θέση του στο απόσπασμα κτηματολογικού

διαγράμματος κλπ). Αντιθέτως στην περίπτωση μιας οριζοντίου ιδιοκτησίας, η περιγραφή θα πρέπει να ταυτίζεται.

Στοιχεία τίτλου κτήσης:

Αντιπαραβάλλεται ο αναγραφόμενος στην περίληψη τίτλος κτήσης του οφειλέτη με τον αντίστοιχο αναγραφόμενο στο κτηματολογικό φύλλο (δηλαδή: είδος εγγράφου, αριθμός τίτλου κτήσης, εκδούσα αρχή, έδρα εκδούσας αρχής, στοιχεία μεταγραφής κι αιτία κτήσης).

Σε περίπτωση που στην κτηματολογική βάση αναγράφεται η παρατήρηση «Καταχώριση δυνάμει άρθρου 2 παρ. 3γ ν.2308/1995» θα πρέπει να πρωτίστως να προηγηθεί από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου έλεγχος στο αρχείο του υποθηκοφυλακείου και να επιβεβαιωθεί η μεταγραφή του τίτλου κτήσης του οφειλέτη. Επισημαίνεται ότι στις περιπτώσεις αυτές και σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 18 παρ. 1 β) του ν. 2664/1998 «Όταν η διόρθωση αφορά στα στοιχεία μεταγραφής, άλλως εγγραφής, του τίτλου κτήσης που αφορά στο καταχωρισθέν στις αρχικές εγγραφές εγγραπτέο δικαίωμα, επειδή αυτά ελλείπουν, ή αναγράφονται λανθασμένα, ***η συμπλήρωση ή η ορθή αναγραφή τους, κατά περίπτωση, διενεργείται υποχρεωτικά και αυτεπάγγελτα από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου***».

Σε περίπτωση που ο οφειλέτης εμφανίζεται στο κτηματολογικό φύλλο ως ψιλός κύριος αλλά εντωμεταξύ απεβίωσε ο επικαρπωτής, τότε στην περίληψη μνημονεύεται ο θάνατος του επικαρπωτή και στα πλαίσια της πράξης επισυνάπτεται η οικεία ληξιαρχική πράξη θανάτου. Για την αντίστοιχη καταχώριση το κτηματολογικό φύλλο ακολουθούνται οι οδηγίες καταχώρισης στο ΣΠΕΚ.

7.3. Έλεγχος της συνδρομής των νόμιμων προϋποθέσεων για την εγγραφή της προσημείωσης υποθήκης δυνάμει διαταγής πληρωμής:

Ακολουθεί ο έλεγχος των προσκομισθέντων εγγράφων, από τα οποία θα πρέπει να προκύπτει ότι πληρούνται οι νόμιμες προϋποθέσεις για την εγγραφή της προσημειωσης υποθήκης δυνάμει διαταγής πληρωμής. Αν στα συνυποβαλλόμενα με την αίτηση δικαιολογητικά διαπιστωθεί τυπική έλλειψη, που είναι δυνατόν να διορθωθεί ή να συμπληρωθεί, ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου μπορεί να τάξει σύντομη

προθεσμία, όχι μεγαλύτερη των πέντε εργάσιμων ημερών, μέσα στην οποία ο αιτών πρέπει να προσκομίσει τα ελλείποντα στοιχεία. Δεν συνιστά τυπική έλλειψη, η έλλειψη νόμιμης προϋπόθεσης (π.χ. επίδοσης) που δεν έχει συντελεστεί μέχρι το χρόνο υποβολής της πράξης.

Έλεγχος επίδοσης της διαταγής πληρωμής (άρθρο 630^{Α} ΚΠολΔ):

Ελέγχεται εάν η διαταγή πληρωμής επιδόθηκε εμπρόθεσμα στον οφειλέτη. Σύμφωνα με το άρθρο 630^{Α} ΚΠολΔ, η διαταγή πληρωμής επιδίδεται σε εκείνον κατά του οποίου στρέφεται μέσα σε προθεσμία δύο (2) μηνών από την έκδοσή της. Αν η επίδοση δεν γίνει μέσα στην προθεσμία του προηγούμενου εδαφίου, η διαταγή πληρωμής παύει αυτοδικαίως να ισχύει.

Σε περίπτωση που ζητηθεί η εγγραφή προσημείωσης υποθήκης διαρκούσης της ανωτέρω προθεσμίας του άρθρου 630^{Α}ΚΠολΔ, τότε δεν απαιτείται να προσκομιστεί αντίγραφο της έκθεσης επίδοσης.

Για τον υπολογισμό, διακοπή, τυχόν αναστολή κ.λ.π. των αναγραφομένων στο παρόν προθεσμιών ισχύουν τα αναφερόμενα στα άρθρα 144 επ. ΚΠολΔ (διατάξεις περί προθεσμιών).

7.4. Φύλλο ελέγχου προσαρτωμένων εγγράφων:

Ακολουθεί το φύλλο ελέγχου της εγγραπτέας πράξης της εγγραφής προσημείωσης υποθήκης (δυνάμει διαταγής πληρωμής), που περιλαμβάνει υπό την μορφή λίστας τα ακόλουθα:

ΦΥΛΛΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΕΠΙΣΥΝΑΠΤΟΜΕΝΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ
ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗ ΥΠΟΘΗΚΗΣ
(δυνάμει διαταγής πληρωμής)

V. <u>Γενική Νομοθεσία:</u>

1. **Διαταγή πληρωμής:** ☐
2. **Έκθεση επίδοσης διαταγής πληρωμής (άρθρο 630^{A} ΚΠολΔ):** ☐
3. **Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος:** ☐

ΣΧΟΛΙΑ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

……
……
……
……

Ημερομηνία, .../.../……

Ο εισηγητής

Υπογραφή



Κτηματολόγιο

ktimatologio.gr

8. Τροπή προσημείωσης σε υποθήκη (δυνάμει διαταγής πληρωμής)

Άρθρο 16 παρ.1 ν.2664/1998

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 τόπον,

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 εγγραφής 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 επί ποινή απολύτου ακυρότητας,

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.

8.1. Συνυποβαλλόμενα:

Στο Κτηματολογικό Γραφείο προσκομίζεται ή αναρτάται ψηφιακά:

- αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος

Όταν η εγγραπτέα πράξη αφορά σε δύο ή περισσότερες διηρημένες ιδιοκτησίες κείμενες εντός του ιδίου γεωτεμαχίου, συνυποβάλλεται ένα κυρωμένο απόσπασμα του κτηματολογικού διαγράμματος του γεωτεμαχίου (άρθρο 14 παρ. 4 εδ. β' ν. 2664/1998).

- διαταγή πληρωμής
- εκθέσεις επίδοσης της διαταγής πληρωμής:

Η πρώτη επίδοση πρέπει να λάβει χώρα μέσα σε δύο μήνες από την έκδοση της διαταγής πληρωμής (άρθρο 630Α ΚΠολΔ)· εφόσον ο οφειλέτης δεν ασκήσει την ανακοπή του άρθρου 632ΚΠολΔ, τότε απαιτείται να γίνει και δεύτερη επίδοση της διαταγής πληρωμής κατ' άρθρο 633 παρ.2 ΚΠολΔ.

- πιστοποιητικό περί μη άσκησης ανακοπής κατά της διαταγής πληρωμής από τη Γραμματεία του αρμόδιου Δικαστηρίου.
- εάν ασκήθηκε ανακοπή εκ των άρθρων 632 παρ. 1ΚΠολΔ ή 633 παρ.2 ΚΠολΔ: τελεσίδικη δικαστική απόφαση που απορρίπτει την ανακοπή κι επικυρώνει τη διαταγή πληρωμής. Στην περίπτωση αυτή προσκομίζονται τα έγγραφα από τα οποία προκύπτει η τελεσιδικία της απόφασης.
- τήρηση προθεσμίας 90 ημερολογιακών ημερών (άρθρο 1323 αρ. 2 ΑΚ)
- αποδεικτικό καταβολής τέλους χαρτοσήμου (3,6% επί του ποσού για το οποίο ζητείται η τροπή) · αν προβλέπεται απαλλαγή από την καταβολή του τέλους χαρτοσήμου, τότε θα πρέπει να αναφέρεται στην αίτηση ή στην περίληψη η νομοθετική διάταξη που προβλέπει τη σχετική απαλλαγή.

8.2. Διαδικασία Νομικού Ελέγχου – Γενικές Οδηγίες:

Ο νομικός έλεγχος διενεργείται κατ'αρχάς δια της αντιπαραβολής των προσκομισθέντων εγγράφων με την κτηματολογική βάση. Στην περίπτωση της τροπής προσημείωσης σε υποθήκη η αντιπαραβολή γίνεται από την περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης, καθώς από τα υπόλοιπα έγγραφα δεν προκύπτει ούτε η περιγραφή του ακινήτου, ούτε τα στοιχεία του προς επιβάρυνση δικαιώματος, ούτε το ποσοστό (συγ)κυριότητας του οφειλέτη. Τα στοιχεία του δανειστή και του οφειλέτη προκύπτουν από την διαταγή πληρωμής και πρέπει να αναγράφονται ορθά στα αντίστοιχα πεδία της περίληψης.

Ειδικότερα:

Ο νομικός έλεγχος για την καταχώριση της τροπής προσημείωσης υποθήκης σε υποθήκη περιλαμβάνει τον έλεγχο δύο βασικών προϋποθέσεων:

I. Την ύπαρξη της συγκεκριμένης προσημείωσης υποθήκης, της οποίας η τροπή ζητείται, στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου. Η αντιπαραβολή επικεντρώνεται στο πεδίο των «ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΩΝ ΑΣΦΑΛΕΙΩΝ» όπου θα έχει καταχωρηθεί είτε ως αρχική, είτε ως μεταγενέστερη εγγραφή η προσημείωση υποθήκης, της οποίας η τροπή ζητείται.

Ιδιαίτερη προσοχή απαιτείται όταν η προσημείωση υποθήκης έχει εγγραφεί στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου. Στην περίπτωση αυτή θα πρέπει η προσημείωση υποθήκης να έχει καταχωρηθεί και να εμφανίζεται στις αρχικές εγγραφές. Διαφορετικά, η έλλειψη αυτή πρέπει πρωτίστως να εντοπιστεί από τον δανειστή και στη συνέχεια πρέπει να επιμεληθεί, να αιτηθεί την καταχώριση της προσημείωσης υποθήκης στο κτηματολογικό φύλλο, με τη διαδικασία του άρθρου 6 παρ. 4 ν.2664/1998, εφόσον φυσικά συντρέχουν οι νόμιμες προϋποθέσεις, σε χρόνο ***πριν*** την υποβολή του αιτήματος για την τροπή της προσημείωσης σε υποθήκη. Σε διαφορετική περίπτωση δεν θα είναι εφικτή η καταχώριση της τροπής, ειδικά εάν έχει εξαντληθεί η 90μερη προθεσμία, όποτε το δικαίωμα της τροπής προσημείωσης σε υποθήκη κινδυνεύει να απολεσθεί.

II. <u>Τον έλεγχο των προσκομισθέντων εγγράφων, από τα οποία θα πρέπει να προκύπτει ότι πληρούνται οι νόμιμες προϋποθέσεις για την τροπή της προσημείωσης σε υποθήκη.</u>

Αν στα συνυποβαλλόμενα με την αίτηση δικαιολογητικά διαπιστωθεί τυπική έλλειψη, που είναι δυνατόν να διορθωθεί ή να συμπληρωθεί, ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου μπορεί να τάξει σύντομη προθεσμία, όχι μεγαλύτερη των πέντε εργάσιμων ημερών, μέσα στην οποία ο αιτών πρέπει να προσκομίσει τα ελλείποντα στοιχεία. Δεν συνιστά τυπική έλλειψη, η έλλειψη νόμιμης προϋπόθεσης (π.χ. επίδοσης) που δεν έχει συντελεστεί μέχρι το χρόνο υποβολής της πράξης.

Εξυπακούεται ότι στην περίπτωση κατά την οποία προκύπτει από την κτηματολογική βάση ότι στο κτηματολογικό φύλλο εκκρεμεί προηγούμενη πράξη θα πρέπει πρώτα να ολοκληρωθεί ο έλεγχος της πράξης αυτής και στη συνέχεια να τύχει επεξεργασίας η τροπή της προσημείωσης σε υποθήκη.

Τέλος, επισημαίνεται ότι η κάθε περίπτωση είναι μοναδική και το λόγο αυτό συστήνεται να εξετάζεται αυτή προσεκτικά και μεμονωμένα, λαμβάνοντας υπ' όψιν τα ειδικότερα κάθε φορά δεδομένα, όπως αυτά προκύπτουν από τα συνυποβαλλόμενα έγγραφα και ανατρέχοντας πάντα στις οικείες γενικές ή ειδικότερες νομοθετικές διατάξεις.

<u>Στοιχεία εγγράφου (διαταγής πληρωμής):</u>

Αντιπαραβολή στοιχείων εγγράφου (αριθμός διαταγής πληρωμής, ημερομηνία έκδοσης διαταγής πληρωμής και στοιχεία εκδούσας αρχής) μεταξύ αίτησης καταχώρισης εγγραπτέας πράξης, περίληψης καταχώρισης εγγραπτέας πράξης και διαταγής πληρωμής. Όλα τα ανωτέρω στοιχεία πρέπει να ταυτίζονται.

Είδος εγγραπτέας πράξης:

Ελέγχεται ότι αναγράφεται στο οικείο πεδίο της περίληψης το είδος της εγγραπτέας πράξης, ήτοι «ΤΡΟΠΗ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ ΣΕ ΥΠΟΘΗΚΗ». Η τροπή της προσημείωσης σε υποθήκη μπορεί να είναι ολική ή μερική. Η μερική τροπή μπορεί να αφορά είτε το ποσόν ή έναν εκ των οφειλετών. Για το λόγο αυτό, θα πρέπει να αναγράφεται στο οικείο πεδίο εάν πρόκειται για ολική ή για μερική τροπή προσημείωσης σε υποθήκη και σε περίπτωση που πρόκειται για μερική τροπή ως προς το ποσό, θα πρέπει να προσδιορίζεται το ποσό για το οποίο τρέπεται μερικώς σε υποθήκη η υφιστάμενη προσημείωση.

Στοιχεία ενεχομένων προσώπων (οφειλέτης – δανειστής / καθ'ου – υπερ' ου):

Ο δανειστής κι ο οφειλέτης, αντίστοιχα, προκύπτουν από την διαταγή πληρωμής. Τα στοιχεία τους πρέπει να ταυτίζονται με τα αντίστοιχα στοιχεία που έχουν καταχωρηθεί στην προσημείωση υποθήκης στο κτηματολογικό φύλλο ως οφειλέτης και δανειστής. Σε περίπτωση που η προσημείωση τρέπεται μερικώς, μόνον για έναν εκ των οφειλετών σε υποθήκη, τότε αναγράφεται μόνο το πρόσωπο αυτό ως οφειλέτης / καθ'ου η τροπή στην περίληψη κι αντίστοιχα γίνεται σχετική μνεία στα «ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ».

Ιδιαίτερη προσοχή απαιτείται στις περιπτώσεις τροπής προσημείωσης σε υποθήκη -συνηθέστερα- με δανείστρια τράπεζα (ή οποιοδήποτε νομικό πρόσωπο) που μεταγενέστερα της εγγραφής του αρχικού βάρους (προσημείωσης υποθήκης) επήλθε αλλαγή της επωνυμίας αυτής ή απορροφήθηκε από άλλη τράπεζα (ή άλλο νομικό πρόσωπο). Στην περίπτωση αυτή θα πρέπει να έχει προηγηθεί αυτοτελής αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης στο Κτηματολογικό Γραφείο, ώστε να σημειωθεί αυτοτελώς η αλλαγή της επωνυμίας ή η καταχώριση της δημοσιευμένης σε ΦΕΚ απόφασης απορρόφησης ή ακόμα κατά περίπτωση και του ιδίου του συμβολαιογραφικού εγγράφου.

Ιδιαίτερη προσοχή απαιτείται σε περίπτωση υποκατάστασης δανειστή επί εμπράγματης ασφάλειας λόγω μεταβίβασης της απαίτησης προς εξασφάλιση της οποίας είχε εγγραφεί το βάρος, η οποία διενεργήθηκε κατά τις διατάξεις του ν. 3156/2003. Στην περίπτωση αυτή η σύμβαση για τη μεταβίβαση των απαιτήσεων καταχωρίζεται στα βιβλία του Ενεχυροφυλακείου (άρθρο 10 ν. 3156/2003). Εάν η μεταβιβαζόμενη απαίτηση έχει εξασφαλιστεί με εμπράγματη ασφάλεια, εγγεγραμμένη στα δημόσια βιβλία είτε του Υποθηκοφυλακείου είτε του Κτηματολογίου, τότε η μεταβολή του δικαιούχου σημειώνεται

με καταχώριση της βεβαίωσης που εξέδωσε ο Ενεχυροφύλακας, στα πλαίσια κατάθεσης αυτοτελούς εγγραπτέας πράξης, που θα πρέπει να προηγείται της αίτησης καταχώρισης εγγραπτέας πράξης για την τροπή της προσημείωσης σε υποθήκη, προκειμένου να καταχωρηθεί στα κτηματολογικά φύλλα ο νέος ασφαλισμένος δανειστής.

Συνεπώς στις περιπτώσεις, κατά τις οποίες έχει επέλθει οποιαδήποτε μεταβολή στο πρόσωπο του ασφαλισμένου δανειστή σύμφωνα με τα ανωτέρω, η μεταβολή αυτή θα πρέπει να προηγηθεί στο κτηματολογικό φύλλο, όπως ειδικότερα προβλέπεται από τις σχετικές οδηγίες καταχώρισης στο ΣΠΕΚ ενώ στην περίληψη για την καταχώριση της τροπής της προσημείωσης σε υποθήκη θα αναγράφεται ο κατά το χρόνο υποβολής του αιτήματος της τροπής προσημείωσης σε υποθήκης ασφαλισμένος δικαιούχος δανειστής.

Στοιχεία ακινήτου:

Αντιπαραβάλλονται πλήρως τα περιγραφικά στοιχεία του ακινήτου όπως αυτά αναγράφονται στην περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης με τα αντίστοιχα στοιχεία του κτηματολογικού φύλλου. Συνεπώς αντιπαραβάλλονται όλα τα περιγραφικά στοιχεία του ακίνητου ανάλογα με το είδος αυτού (π.χ. γεωτεμάχιο, διηρημένη ιδιοκτησία) δηλαδή: εμβαδόν, διεύθυνση, αριθμός κτηρίου, όροφος, αριθμός οριζοντίου, ποσοστό συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου / επί της καθέτου, τυχόν ύπαρξη κτίσματος, αποκλειστικές χρήσεις κλπ.

Στοιχεία προσημείωσης υποθήκης και τίτλου εγγραφής προσημείωσης υποθήκης:

1. Στην περίληψη προσδιορίζεται ποια προσημείωση υποθήκης ζητείται να τραπεί σε υποθήκη, για ποιο ποσό και για το εάν πρόκειται για ολική ή μερική τροπή προσημείωσης σε υποθήκη.
2. Εντοπίζεται στο κτηματολογικό φύλλο η προσημείωση υποθήκης, της οποίας η τροπή ζητείται.
3.Αντιπαραβάλλονται όλα τα στοιχεία της προσημείωσης υποθήκης μεταξύ κτηματολογικού φύλλου και περίληψης, ήτοι: είδος εμπράγματης ασφάλειας (ελέγχεται δηλαδή ότι στο κτηματολογικό φύλλο έχει καταχωρηθεί ορθά, ως προσημείωση υποθήκης), ποσό εγγραφής της προσημείωσης υποθήκης, ασφαλισμένος δανειστής (προσοχή σε περίπτωση μεταγενέστερων μεταβολών στο πρόσωπο του – βλ. ανωτέρω), οφειλέτης και τίτλος εγγραφής (είδος εγγράφου, αριθμός εγγράφου, ημερομηνία

εγγράφου, στοιχεία εγγραφής στο Υποθ/κειο / αριθμός και ημερομηνία καταχώρισης στο κτηματολογικό φύλλο).

4. Σε περίπτωση που στην κτηματολογική βάση ελλείπουν τα στοιχεία εγγραφής του τίτλου ή αναγράφονται αυτά λανθασμένα, η συμπλήρωση ή η ορθή αναγραφή τους, κατά περίπτωση, διενεργείται υποχρεωτικά και αυτεπάγγελτα από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου.

Έλεγχος της Α' επίδοσης της διαταγής πληρωμής (άρθρο 630ΚΠολΔ):

Ελέγχεται εάν η διαταγή πληρωμής επιδόθηκε εμπρόθεσμα στον οφειλέτη. Η διαταγή πληρωμής επιδίδεται σε εκείνον κατά του οποίου στρέφεται μέσα σε προθεσμία δύο (2) μηνών από την έκδοσή της. Αν η επίδοση δεν γίνει μέσα στην προθεσμία του προηγούμενου εδαφίου, η διαταγή πληρωμής παύει αυτοδικαίως να ισχύει.

8.3. Έλεγχος συνδρομής των νόμιμων προϋποθέσεων τροπής προσημείωσης σε υποθήκη:

1. Κατά τη σαφή έννοια των άρθρων 1276 και 1277 ΑΚ, η προσημείωση χορηγεί δικαίωμα μόνο προτιμήσεως για την απόκτηση υποθήκης, υπό τη διπλή αίρεση της (α) τελεσιδίκου επιδικάσεως της απαιτήσεως και (β) της τροπής αυτής σε υποθήκη, μέσα στην προθεσμία ενενήντα (90) ημερών (άρθρο 1323 αρ. 2 ΑΚ).

2. ***Ταυτότητα ασφαλισμένης απαίτησης:*** Η προσημείωση υποθήκης ασφαλίζει ορισμένη απαίτηση και δη την αναφερομένη και περιγραφόμενη στην εκάστοτε απόφαση/διαταγή πληρωμής, η οποία χορηγεί την άδεια προς εγγραφή προσημείωσης**.** Για την τροπή της προσημείωσης, σε υποθήκη θα πρέπει η απαίτηση που ασφαλίζεται με την προσημείωση να είναι η ίδια με την απαίτηση που επιδικάζεται με την τελεσίδικη απόφαση στον προσημειούχο δανειστή. Ο δανειστής αναγράφει στην περίληψη τα στοιχεία της ασφαλιζόμενης απαίτησης (συνήθως η αναφορά περιλαμβάνεται στα «ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΧΕΙΑ»).

3. ***Τελεσιδικία διαταγής πληρωμής:*** Η διαταγή πληρωμής χρηματικής απαίτησης αποτελεί τίτλο για εγγραφή υποθήκης, και αν έχει εγγραφεί προσημείωση για να ασφαλιστεί η απαίτηση για την οποία εκδόθηκε η διαταγή πληρωμής, η προσημείωση μετατρέπεται σε υποθήκη υπό την προϋπόθεση, και στις δύο περιπτώσεις, της τελεσιδικίας του τίτλου της διαταγής πληρωμής με την τελεσίδικη απόρριψη της τυχόν ασκηθείσης ανακοπής ή την άπρακτη παρέλευση της δεκαπενθήμερης προθεσμίας του άρθρου 632 παρ. 1 ΚΠολΔ και της δεκαπενθήμερης προθεσμίας του άρθρου 633 παρ.2 του ΚΠολΔ, μετά την νέα επίδοση της διαταγής πληρωμής προς τον οφειλέτη που δεν

άσκησε ανακοπή. Το «εκπρόθεσμο» της τυχόν ασκηθείσας ανακοπής δεν κρίνεται από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου.

Συνεπώς η τελεσιδικία της διαταγής πληρωμής προκύπτει ως εξής:

α) Είτε με την άπρακτη παρέλευση της δεκαπενθήμερης (15μερης) προθεσμίας άσκησης ανακοπής του άρθρου 632 παρ. 1 ΚΠολΔ και του άρθρου 633 παρ. 2 ΚΠολΔ.
β) Είτε με την τελεσίδικη απόρριψη της τυχόν ασκηθείσης ανακοπής.
Οι προϋποθέσεις βάσει των οποίων επέρχεται η τελεσιδικία μιας δικαστικής απόφασης προβλέπονται από τις οικείες διατάξεις του ΚΠολΔ:
α) με απόφαση δευτεροβάθμιου Δικαστηρίου (που απορρίπτει την ανακοπή κι επικυρώνει τη διαταγή πληρωμής)
β) με την άπρακτη πάροδο της προθεσμίας άσκησης των ενδίκων μέσων της έφεσης κι ανακοπής ερημοδικίας, περίπτωση κατά την οποία προσκομίζεται και η έκθεση επίδοσης της πρωτόδικης απόφασης στον οφειλέτη μαζί με το πιστοποιητικό τελεσιδικίας
γ) σε περίπτωση που έχει παρέλθει η καταχρηστική προθεσμία από τη δημοσίευση της οριστικής απόφασης δίχως να έχει επιδοθεί αυτή (άρθρο 518παρ.2ΚΠολΔ) τότε προσκομίζεται μόνο το πιστοποιητικό τελεσιδικίας.
Ιδιαίτερη προσοχή απαιτείται όταν η δικαστική απόφαση επί της ασκηθείσας ανακοπής εκδόθηκε ερήμην, καθώς στην περίπτωση αυτή θα πρέπει να ελεγχθεί εάν έχει γίνει ή εάν θα πρέπει να γίνει επίδοση της δικαστικής απόφασης στον ερημοδικασθέντα διάδικο, ώστε να παρέλθουν οι δεκαπέντε (15) μέρες σύμφωνα με τα ισχύοντα στον ΚΠολΔ για την άσκηση ανακοπής ερημοδικίας, να τελεσιδικήσει η απόφαση και μετά να εκδοθεί το πιστοποιητικό περί μη άσκησης ενδίκων μέσων.
4. ***Τήρησης προθεσμίας 90 ημερών:*** Σύμφωνα με το άρθρο 1323 αρ.2 ΑΚ η απόσβεση της προσημείωσης επέρχεται αν μέσα σε ενενήντα ημέρες από την τελεσίδικη απόφαση που επιδικάζει την απαίτηση δεν τράπηκε σε υποθήκη. Σύμφωνα με τα ανωτέρω, η προθεσμία των 90 ημερών αρχίζει την επόμενη ημέρα από τότε που η δικαστική απόφαση που επιδικάζει την απαίτηση κατέστη τελεσίδικη.

Επισημαίνεται ότι για να τραπεί η προσημείωση υποθήκης σε υποθήκη βάσει διαταγής πληρωμής δεν είναι απαραίτητο να έχει εγγραφεί αυτή, βάσει επίσης διαταγής πληρωμής αλλά είναι δυνατόν η εγγραφή να έχει γίνει βάσει δικαστικής αποφάσεως και ακολούθως ο δανειστής να πέτυχε την έκδοση διαταγής πληρωμής για την απαίτηση αυτή.

Τέλος επισημαίνονται τα εξής:

1. Για τον υπολογισμό, διακοπή, τυχόν αναστολή κ.λ.π. των αναγραφομένων στο παρόν προθεσμιών ισχύουν τα αναφερόμενα στα άρθρα 144 επ. ΚΠολΔ (διατάξεις περί προθεσμιών).

2. Απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή στις περιπτώσεις προσώπων αγνώστου διαμονής ή κατοίκων εξωτερικού, καθώς για τα πρόσωπα αυτά ισχύουν διαφορετικές προθεσμίες, οι οποίες ρητώς προβλέπονται στον ΚΠολΔ (λ.χ. προθεσμίες άσκησης ενδίκων μέσων, προθεσμία άρθρου 632παρ.2 ΚΠολΔ κλπ).

3. Απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή στις περιπτώσεις που η εκδίκαση της τυχόν ασκηθείσας ανακοπής κατά της διαταγής πληρωμής, λαμβάνει χώρα κατά τις ειδικές διαδικασίες, όπως αυτές προβλέπονται στον ΚΠολΔ.

8.4. Φύλλο ελέγχου προσαρτωμένων εγγραφών

Ακολουθεί το φύλλο ελέγχου της εγγραπτέας πράξης της τροπής προσημείωσης σε υποθήκη (δυνάμει διαταγής πληρωμής), που περιλαμβάνει υπό την μορφή λίστας τα ακόλουθα:

ΦΥΛΛΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΕΠΙΣΥΝΑΠΤΟΜΕΝΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ
ΤΡΟΠΗ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ ΥΠΟΘΗΚΗΣ ΣΕ ΥΠΟΘΗΚΗ
(δυνάμει διαταγής πληρωμής)

Α) Δίχως να έχει ασκηθεί ανακοπή:

1. **Διαταγή πληρωμής:** ☐
2. **1η Έκθεση επίδοσης διαταγής πληρωμής (εντός διμήνου):** ☐
3. **2η Έκθεση επίδοσης διαταγής πληρωμής:** ☐
4. **Άπρακτη πάροδος προθεσμίας άσκησης ανακοπής** ☐
   *(άρθρων 632, 633 παρ. 2 ΚΠολΔ)***:**
5. **Πιστοποιητικό περί μη άσκησης ανακοπής :** ☐
6. **Τήρηση προθεσμίας 90 ημερών:** ☐
7. **Αποδεικτικό καταβολής τέλους χαρτοσήμου σε Δ.Ο.Υ.:** ☐
8. **Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος:** ☐

ΣΧΟΛΙΑ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

……
……
……
……

Β) Κατόπιν ασκηθείσας ανακοπής :

1. **Διαταγή πληρωμής:** ☐
2. **1η Έκθεση επίδοσης διαταγής πληρωμής (εντός διμήνου):** ☐
3. **2η Έκθεση επίδοσης διαταγής πληρωμής** ☐
   *(αν δεν ασκήθηκε ανακοπή κατ'άρθρο 632 ΚΠολΔ)***:**
4. **Τελεσίδικη δικαστική απόφαση που απορρίπτει την ασκηθείσα ανακοπή:** ☐
5. **Έκθεση επίδοσης δικαστικής απόφασης:** ☐

6. **Πιστοποιητικό τελεσιδικίας:** ☐
7. **Τήρηση προθεσμίας 90 ημερών:** ☐
8. **Αποδεικτικό καταβολής τέλους χαρτοσήμου σε Δ.Ο.Υ.:** ☐
9. **Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος:** ☐

ΣΧΟΛΙΑ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

……
……
……
……

Ημερομηνία, .../.../……

Ο εισηγητής

Υπογραφή

9. Εγγραφή υποθήκης (δυνάμει διαταγής πληρωμής)

Άρθρο 16 παρ.1 ν.2664/1998:

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 τόπον,

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 εγγραφής 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 επί ποινή απολύτου ακυρότητας,

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.

9.1. Συνυποβαλλόμενα:

Στο Κτηματολογικό Γραφείο προσκομίζεται ή αναρτάται ψηφιακά:

- αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος

Όταν η εγγραπτέα πράξη αφορά σε δύο ή περισσότερες διηρημένες ιδιοκτησίες κείμενες εντός του ιδίου γεωτεμαχίου, συνυποβάλλεται ένα κυρωμένο απόσπασμα του κτηματολογικού διαγράμματος του γεωτεμαχίου (άρθρο 14 παρ. 4 εδ. β’ ν. 2664/1998).

- διαταγή πληρωμής

- εκθέσεις επίδοσης της διαταγής πληρωμής:
  Η πρώτη επίδοση πρέπει να λάβει χώρα μέσα σε δύο μήνες από την έκδοση της διαταγής πληρωμής (άρθρο 630Α ΚΠολΔ)· εφόσον ο οφειλέτης δεν ασκήσει την ανακοπή του άρθρου 632ΚΠολΔ, τότε απαιτείται να γίνει και δεύτερη επίδοση της διαταγής πληρωμής κατ' άρθρο 633 παρ.2 ΚΠολΔ
- πιστοποιητικό περί μη άσκησης ανακοπής κατά της διαταγής πληρωμής από τη Γραμματεία του αρμόδιου Δικαστηρίου.
- εάν ασκήθηκε ανακοπή εκ των άρθρων 632 παρ. 1 ή 633 παρ.2 ΚΠολΔ: τελεσίδικη δικαστική απόφαση που απορρίπτει την ανακοπή κι επικυρώνει τη διαταγή πληρωμής. Στην περίπτωση αυτή προσκομίζονται τα έγγραφα από τα οποία προκύπτει η τελεσιδικία της απόφασης.
- αποδεικτικό καταβολής τέλους χαρτοσήμου (3,6% επί του ποσού για το οποίο ζητείται η εγγραφή υποθήκης) · αν τυχόν προβλέπεται απαλλαγή από την καταβολή του τέλους χαρτοσήμου, τότε θα πρέπει να αναφέρεται στην αίτηση ή στην περίληψη η νομοθετική διάταξη που προβλέπει τη σχετική απαλλαγή.

9.2. Διαδικασία Νομικού Ελέγχου – Γενικές Οδηγίες:

Ο νομικός έλεγχος διενεργείται κατ'αρχάς δια της αντιπαραβολής των προσκομισθέντων εγγράφων με την κτηματολογική βάση. Στην περίπτωση της εγγραφής υποθήκης με διαταγή πληρωμής, η αντιπαραβολή γίνεται από την περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης, καθώς από τα υπόλοιπα έγγραφα δεν προκύπτει ούτε η περιγραφή του ακινήτου, ούτε τα στοιχεία του προς επιβάρυνση δικαιώματος, ούτε το ποσοστό (συγ)κυριότητας του οφειλέτη. Τα στοιχεία του δανειστή και του οφειλέτη προκύπτουν από την διαταγή πληρωμής και πρέπει να ταυτοποιούνται με τα αντίστοιχα αναγραφόμενα στα οικεία πεδία της περίληψης.

Στην περίπτωση κατά την οποία προκύπτει από την κτηματολογική βάση ότι στο κτηματολογικό φύλλο εκκρεμεί προηγούμενη πράξη / προηγούμενες πράξεις θα πρέπει πρώτα να ολοκληρωθεί ο έλεγχος της πράξης αυτής και στη συνέχεια να τύχει επεξεργασίας η εγγραφή της υποθήκης. Επίσης σε περίπτωση που το μεταβιβαζόμενο ακίνητο είναι διηρημένη ιδιοκτησία, συστήνεται και ο έλεγχος του γεωτεμαχίου, προκειμένου να διασφαλιστεί ότι δεν εκκρεμεί προηγούμενη πράξη που είτε επηρεάζει χωρικά το όλο ακίνητο (π.χ. αίτηση 19 παρ.2 ή άλλη πράξη της διοίκησης που επιφέρει χωρική μεταβολή, κλπ), είτε επηρεάζει την οικοδομή και την οριζόντια που μας αφορά (π.χ. τροποποίηση σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας).

Τέλος, επισημαίνεται ότι η κάθε περίπτωση είναι μοναδική και το λόγο αυτό συστήνεται να εξετάζεται αυτή προσεκτικά και μεμονωμένα, λαμβάνοντας υπ' όψιν τα ειδικότερα κάθε φορά δεδομένα, όπως αυτά προκύπτουν από τα συνυποβαλλόμενα έγγραφα, ανατρέχοντας πάντα στις οικείες γενικές ή ειδικότερες νομοθετικές διατάξεις.

Στοιχεία εγγράφου (διαταγής πληρωμής):

Αντιπαραβολή των στοιχείων του εγγράφου (αριθμός διαταγής πληρωμής, ημερομηνία έκδοσης διαταγής πληρωμής και στοιχεία εκδούσας αρχής) μεταξύ αίτησης καταχώρισης εγγραπτέας πράξης, περίληψης καταχώρισης εγγραπτέας πράξης και διαταγής πληρωμής. Όλα τα ανωτέρω στοιχεία πρέπει να ταυτίζονται.

Είδος εγγραπτέας πράξης:

Ελέγχεται ότι αναγράφεται στο οικείο πεδίο της περίληψης ως είδος εγγραπτέας πράξης «ΥΠΟΘΗΚΗ» καθώς επίσης και το ποσό για το οποίο ζητείται η εγγραφή της υποθήκης.

Στοιχεία ενεχομένων προσώπων (οφειλέτης – δανειστής / καθ'ου – υπερ' ου):

Ο δανειστής κι ο οφειλέτης, αντίστοιχα, προκύπτουν από την διαταγή πληρωμής. Τα στοιχεία τους στην περίληψη πρέπει να ταυτίζονται με τα αντίστοιχα στοιχεία που αναγράφονται στην διαταγή πληρωμής. Σε περίπτωση εντοπισμού σφάλματος στην περίληψη λόγω διάστασης από τη διαταγή πληρωμής, ζητείται η διόρθωση της περίληψης, μέσω τυπικής έλλειψης, εντός ευλόγου χρονικού διαστήματος.

Στοιχεία οφειλέτη: Ελέγχεται εάν ο οφειλέτης (φυσικό ή νομικό πρόσωπο), του οποίου το δικαίωμα επιβαρύνεται, αποτυπώνεται και ως δικαιούχος του συγκεκριμένου δικαιώματος και αντίστοιχου ποσοστού στο κτηματολογικό φύλλο. Εφόσον γίνει η ανωτέρω επιβεβαίωση, στη συνέχεια ταυτοποιούνται λεπτομερώς και τα υπόλοιπα στοιχεία αυτού (λ.χ. ονοματεπώνυμο, πατρώνυμο, μητρώνυμο, ημερομηνία γέννησης, ΑΦΜ, ΔΟΥ, διεύθυνση κατοικίας και στοιχεία ταυτότητας // επωνυμία εταιρίας, έδρα, ΑΦΜ, ΔΟΥ κλπ). Απώτερος σκοπός είναι, από την αντιπαραβολή των στοιχείων, να επιτυγχάνεται η ταυτοποίηση του οφειλέτη (φυσικού ή νομικού προσώπου) και να μην δημιουργείται αμφιβολία ή σύγχυση ως προς την ταυτότητα του.

Σε περίπτωση εντοπισμού σφαλμάτων σε στοιχεία εγγεγραμμένου δικαιούχου, τότε εφαρμόζεται η από 29.03.2024 και με αρ. πρωτ. 2418964 Οδηγία της Γενικής Διευθύντριας του Ν.Π.Δ.Δ. Ελληνικό Κτηματολόγιο *«Αυτεπάγγελτη επεξεργασία σφαλμάτων σε στοιχεία εγγεγραμμένου δικαιούχου στις κτηματολογικές εγγραφές»* για την αυτεπάγγελτη διόρθωσή τους ως εξής:

«…..΄Υστερα από την καθιέρωση των ηλεκτρονικών συναλλαγών και ειδικότερα την υποχρεωτική εφαρμογή του μέτρου:

α) για τις εγγραπτέες πράξεις που συντάσσουν οι συμβολαιογράφοι και διακινούν οι ίδιοι, οι Δικηγόροι και φυσικά και νομικά πρόσωπα συμβολαιογραφικές πράξεις καθώς και εκείνες που συντάσσουν και διακινούν οι Δικηγόροι σε Κτηματολογικά Γραφεία και Υποκαταστήματα στην Περιφέρεια Αττικής (ΔΣ 273/13/28.2.2024, όπως τροποποιήθηκε με την υπ΄ αρ. 274/23/07.03.2024 όμοια απόφαση, Β΄1524, 1586),

β) για τις εγγραπτέες πράξεις που συντάσσουν και διακινούν κατά την κείμενη νομοθεσία οι Δικαστικοί Επιμελητές σε όλα τα Κτηματολογικά Γραφεία και τα Υποκαταστήματα της χώρας

(ΔΣ 275/2/11.03.2024, Β΄ 1660) και

γ) για το σύνολο των εργασιών έκδοσης και χορήγησης πιστοποιητικών από όλα τα συστήματα δημοσιότητας (ΔΣ 110/5/1.10.2020 Β΄ 4584, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει με όμοιες αποφάσεις, για τα βιβλία του ΣΜΥ & τα κτηματολογικά βιβλία) και λαμβάνοντας υπόψη την πρόβλεψη στην περίπτωση α) της παραγράφου 1 του άρθρου 18 του ν. 2664/1998 για την αυτεπάγγελτη διόρθωση από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου σφαλμάτων που αφορούν σε στοιχεία εγγεγραμμένου δικαιούχου, προς αποφυγή άσκοπου διοικητικού κόστους και εκσυγχρονισμού των διαδικασιών συναλλαγών, σε εναρμόνιση με το πλαίσιο των ήδη παρεχόμενων ηλεκτρονικών υπηρεσιών και την προοδευτική επέκτασή τους, στο εξής, σε όσες περιπτώσεις κατά την εκτέλεση αιτούμενης συναλλαγής (ηλεκτρονικής ή διά ζώσης, όταν επιτρέπεται), διαπιστώνεται αναντιστοιχία μεταξύ των στοιχείων του προσώπου (όνομα, επώνυμο, αριθμός ταυτότητας κλπ) που αναγράφονται στην προς καταχώριση εγγραπτέα πράξη και σε εκείνα που περιέχονται στη βάση δεδομένων του Συστήματος Πληροφορικής του Εθνικού Κτηματολογίου (ΣΠΕΚ), η ταυτοποίηση και η περαιτέρω επικαιροποίηση και αντικατάσταση των στοιχείων συντελείται αυτεπάγγελτα, χωρίς να απαιτείται η προηγούμενη υποβολή αίτησης διόρθωσης σφάλματος από το συναλλασσόμενο.

Η υπηρεσία του Κτηματολογικού Γραφείου ή του Υποκαταστήματος, λαμβάνοντας υπόψη την υφιστάμενη κατάσταση των στοιχείων του προσώπου όπως αντλούνται μέσω της

βάσης δεδομένων της ΓΓΠΣ που τελεί σε διασύνδεση με την εφαρμογή ταμείου της υπηρεσίας, δημιουργεί νέα εκδοχή του προσώπου, σύμφωνα με τα ίδια στοιχεία…...»

Η Οδηγία αυτή κοινοποιήθηκε:
α) στη Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων, β) στην Ολομέλεια Δικηγορικών Συλλόγων και γ) στην Ομοσπονδία Δικαστικών Επιμελητών με παράκληση για την ενημέρωση των μελών τους, ώστε εγκαίρως κατά το στάδιο συγκέντρωσης από αυτούς δικαιολογητικών για τη σύνταξη της εγγραπτέας πράξης να προβαίνουν σε κατάλληλες ενέργειες για την ταυτοποίηση του ενεχόμενου προσώπου.

Περιπτώσεις σφαλμάτων που δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της ανωτέρω Οδηγίας, αξιολογούνται από το Κτηματολογικό Γραφείο, ως προς τους πρόσφορους τρόπους εξωδικαστικής διόρθωσης κατά το ν.2664/1998, ανάλογα με την περίπτωση.

Στοιχεία ακινήτου & στοιχεία δικαιώματος οφειλέτη:

Αντιπαραβάλλονται πλήρως τα στοιχεία του επηρεαζομένου ακινήτου και του προς επιβάρυνση δικαιώματος του οφειλέτη, όπως αυτά αναγράφονται στην περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης με τα αντίστοιχα στοιχεία του κτηματολογικού φύλλου. Θα πρέπει συνεπώς να εμφανίζεται ο οφειλέτης, καταχωρημένος ως δικαιούχος στο κτηματολογικό φύλλο, κατά το είδος και το ποσοστό δικαιώματος που αναγράφεται και στην περίληψη.

Ταυτόχρονα αντιπαραβάλλεται η περιγραφή του ακινήτου στα περιγραφικά στοιχεία της περίληψης με την αποτύπωση του κτηματολογικής βάσης. Δηλαδή αντιπαραβάλλονται όλα τα περιγραφικά στοιχεία του ακίνητου ανάλογα με το είδος αυτού (π.χ. γεωτεμάχιο, διηρημένη ιδιοκτησία κλπ) ως εξής: εμβαδόν, διεύθυνση ακινήτου, όροφος, αριθμός οριζοντίου, ποσοστό συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου, τυχόν ύπαρξη κτίσματος, αποκλειστικές χρήσεις κλπ.

Σημειώνεται ότι στην περίπτωση του γεωτεμαχίου δεν είναι δυνατή η απόλυτη ταύτιση των τετραγωνικών μέτρων του τίτλου κτήσης με αυτά της κτηματολογικής βάσης λόγω διαφορετικής μεθόδου αποτύπωσης των ακινήτων κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης. Για το λόγο αυτό εξετάζεται η ταυτοποίηση του ακίνητου μέσω της αντιπαραβολής των στοιχείων (π.χ. ένα ακίνητο δύσκολα ταυτοποιείται εάν στον τίτλο κτήσης και στην περίληψη αναγράφεται επιφάνεια 400τ.μ. και στην κτηματολογική βάση

100τ.μ). Σε κάθε περίπτωση, εξετάζεται γενικότερα η περιγραφή του εν λόγω γεωτεμαχίου, (όπως η διεύθυνση του, η θέση του στο απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος κλπ). Αντιθέτως στην περίπτωση μιας οριζοντίου ιδιοκτησίας, η περιγραφή θα πρέπει να ταυτίζεται.

Στοιχεία τίτλου κτήσης:

Αντιπαραβάλλεται ο αναγραφόμενος στην περίληψη τίτλος κτήσης του οφειλέτη με τον αντίστοιχο αναγραφόμενο στο κτηματολογικό φύλλο (δηλαδή: είδος εγγράφου, αριθμός τίτλου κτήσης, εκδούσα αρχή, έδρα εκδούσας αρχής, στοιχεία μεταγραφής κι αιτία κτήσης).

Σε περίπτωση που στην κτηματολογική βάση αναγράφεται η παρατήρηση «Καταχώριση δυνάμει άρθρου 2 παρ. 3γ ν.2308/1995» θα πρέπει να πρωτίστως να προηγηθεί από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου έλεγχος στο αρχείο του υποθηκοφυλακείου και να επιβεβαιωθεί η μεταγραφή του τίτλου κτήσης του οφειλέτη. Επισημαίνεται ότι στις περιπτώσεις αυτές και σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 18 παρ. 1 β) του ν. 2664/1998 «Όταν η διόρθωση αφορά στα στοιχεία μεταγραφής, άλλως εγγραφής, του τίτλου κτήσης που αφορά στο καταχωρισθέν στις αρχικές εγγραφές εγγραπτέο δικαίωμα, επειδή αυτά ελλείπουν, ή αναγράφονται λανθασμένα, ***η συμπλήρωση ή η ορθή αναγραφή τους, κατά περίπτωση, διενεργείται υποχρεωτικά και αυτεπάγγελτα από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου***».

Σε περίπτωση που ο οφειλέτης εμφανίζεται στο κτηματολογικό φύλλο ως ψιλός κύριος αλλά εντωμεταξύ απεβίωσε ο επικαρπωτής, τότε στην περίληψη μνημονεύεται ο θάνατος του επικαρπωτή και στα πλαίσια της πράξης επισυνάπτεται η οικεία ληξιαρχική πράξη θανάτου. Για την αντίστοιχη καταχώριση το κτηματολογικό φύλλο ακολουθούμε τις οδηγίες καταχώρισης στο ΣΠΕΚ.

Έλεγχος της Α’ επίδοσης της διαταγής πληρωμής (άρθρο 630ΚΠολΔ):

Ελέγχεται εάν η διαταγή πληρωμής επιδόθηκε εμπρόθεσμα στον οφειλέτη. Η διαταγή πληρωμής επιδίδεται σε εκείνον κατά του οποίου στρέφεται μέσα σε προθεσμία δύο (2) μηνών από την έκδοσή της. Αν η επίδοση δεν γίνει μέσα στην προθεσμία του προηγούμενου εδαφίου, η διαταγή πληρωμής παύει αυτοδικαίως να ισχύει.

9.3. Έλεγχος της συνδρομής των νόμιμων προϋποθέσεων για την εγγραφή της υποθήκης δυνάμει διαταγής πληρωμής:

Ακολουθεί ο έλεγχος των προσκομισθέντων εγγράφων, από τα οποία θα πρέπει να προκύπτει ότι πληρούνται οι νόμιμες προϋποθέσεις για την εγγραφή της υποθήκης δυνάμει διαταγής πληρωμής. Αν στα συνυποβαλλόμενα με την αίτηση δικαιολογητικά διαπιστωθεί τυπική έλλειψη, που είναι δυνατόν να διορθωθεί ή να συμπληρωθεί, ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου μπορεί να τάξει σύντομη προθεσμία, όχι μεγαλύτερη των πέντε εργάσιμων ημερών, μέσα στην οποία ο αιτών πρέπει να προσκομίσει τα ελλείποντα στοιχεία. Δεν συνιστά τυπική έλλειψη, η έλλειψη νόμιμης προϋπόθεσης (π.χ. επίδοσης) που δεν έχει συντελεστεί μέχρι το χρόνο υποβολής της πράξης.

Τελεσιδικία διαταγής πληρωμής: Η διαταγή πληρωμής χρηματικής απαίτησης αποτελεί τίτλο για εγγραφή υποθήκης, και αν έχει εγγραφεί προσημείωση για να ασφαλιστεί η απαίτηση για την οποία εκδόθηκε η διαταγή πληρωμής, η προσημείωση μετατρέπεται σε υποθήκη υπό την προϋπόθεση και στις δύο περιπτώσεις, της τελεσιδικίας του τίτλου της διαταγής πληρωμής, η οποία επέρχεται με την τελεσίδικη απόρριψη της τυχόν ασκηθείσης ανακοπής ή την άπρακτη παρέλευση της δεκαπενθήμερης προθεσμίας του άρθρου 632 παρ. 1 ΚΠολΔ και της δεκαπενθήμερης προθεσμίας του άρθρου 633 παρ.2 του ΚΠολΔ, μετά την νέα επίδοση της διαταγής πληρωμής προς τον οφειλέτη που δεν άσκησε ανακοπή. Το «εκπρόθεσμο» της τυχόν ασκηθείσας ανακοπής δεν κρίνεται από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου.

Συνεπώς η τελεσιδικία της διαταγής πληρωμής προκύπτει ως εξής:
α) Είτε με την άπρακτη παρέλευση της δεκαπενθήμερης (15μερης) προθεσμίας άσκησης ανακοπής του άρθρου 632 παρ. 1 ΚΠολΔ και του άρθρου 633 παρ. 2 ΚΠολΔ
β) Είτε με την τελεσίδικη απόρριψη της τυχόν ασκηθείσης ανακοπής.

Οι προϋποθέσεις βάσει των οποίων επέρχεται η τελεσιδικία μιας δικαστικής απόφασης προβλέπονται από τις οικείες διατάξεις του ΚΠολΔ:
α) με απόφαση δευτεροβάθμιου Δικαστηρίου (που απορρίπτει την ανακοπή κι επικυρώνει τη διαταγή πληρωμής)
β) με την άπρακτη πάροδο της προθεσμίας άσκησης των ενδίκων μέσων της έφεσης κι ανακοπής ερημοδικίας,, περίπτωση κατά την οποία προσκομίζεται και η έκθεση επίδοσης της πρωτόδικης απόφασης στον οφειλέτη μαζί με το πιστοποιητικό τελεσιδικίας
γ) σε περίπτωση που έχει παρέλθει η καταχρηστική προθεσμία από τη δημοσίευση της

οριστικής απόφασης δίχως να έχει επιδοθεί αυτή (άρθρο 518παρ.2ΚΠολΔ) τότε προσκομίζεται μόνο το πιστοποιητικό τελεσιδικίας.

Ιδιαίτερη προσοχή απαιτείται όταν η δικαστική απόφαση επί της ασκηθείσας ανακοπής εκδόθηκε ερήμην, καθώς στην περίπτωση αυτή θα πρέπει να ελεγχθεί εάν έχει γίνει ή εάν θα πρέπει να γίνει επίδοση της δικαστικής απόφασης στον ερημοδικασθέντα διάδικο, ώστε να παρέλθουν οι δεκαπέντε (15) μέρες σύμφωνα με τα ισχύοντα στον ΚΠολΔ για την άσκηση ανακοπής ερημοδικίας, να τελεσιδικήσει η απόφαση και μετά να εκδοθεί το πιστοποιητικό περί μη άσκησης ενδίκων μέσων.

Τέλος επισημαίνονται τα εξής:
1. Για τον υπολογισμό, διακοπή, τυχόν αναστολή κ.λ.π. των αναγραφομένων στο παρόν προθεσμιών ισχύουν τα αναφερόμενα στα άρθρα 144 επ. ΚΠολΔ (διατάξεις περί προθεσμιών).
2. Απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή στις περιπτώσεις προσώπων αγνώστου διαμονής ή κατοίκων εξωτερικού, καθώς για τα πρόσωπα αυτά ισχύουν διαφορετικές προθεσμίες, οι οποίες ρητώς προβλέπονται στον ΚΠολΔ (λ.χ. προθεσμίες άσκησης ενδίκων μέσων, προθεσμία άρθρου 632παρ.2 ΚΠολΔ κλπ).
3. Απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή στις περιπτώσεις που η εκδίκαση της τυχόν ασκηθείσας ανακοπής κατά της διαταγής πληρωμής, λαμβάνει χώρα κατά τις ειδικές διαδικασίες, όπως αυτές προβλέπονται στον ΚΠολΔ.

9.4. Φύλλο ελέγχου προσαρτωμένων εγγράφων

Ακολουθεί το φύλλο ελέγχου της εγγραπτέας πράξης της εγγραφής υποθήκης (δυνάμει διαταγής πληρωμής), που περιλαμβάνει υπό την μορφή λίστας τα ακόλουθα:

ΦΥΛΛΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΕΠΙΣΥΝΑΠΤΟΜΕΝΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ
ΥΠΟΘΗΚΗ
(δυνάμει διαταγής πληρωμής)

Α) Δίχως να ασκηθεί ανακοπή:

1. **Διαταγή πληρωμής:** ☐
2. **1η Έκθεση επίδοσης διαταγής πληρωμής (εντός διμήνου):** ☐
3. **2η Έκθεση επίδοσης διαταγής πληρωμής:** ☐
4. **Άπρακτη πάροδος προθεσμίας άσκησης ανακοπής:** ☐
   (άρθρων 632, 633 παρ. 2 ΚΠολΔ)
5. **Πιστοποιητικό περί μη άσκησης ανακοπής:** ☐
6. **Αποδεικτικό καταβολής τέλους χαρτοσήμου σε Δ.Ο.Υ.:** ☐
7. **Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος:** ☐

ΣΧΟΛΙΑ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

……
……
……
……

Β) Κατόπιν ασκηθείσας ανακοπής:

1. **Διαταγή πληρωμής:** ☐
2. **1η Έκθεση επίδοσης διαταγής πληρωμής (εντός διμήνου):** ☐
3. **2η Έκθεση επίδοσης διαταγής πληρωμής:** ☐
   (αν δεν ασκήθηκε ανακοπή κατ'άρθρο 632 παρ.2 ΚΠολΔ)
4. **Τελεσίδικη δικαστική απόφαση που απορρίπτει την ασκηθείσα ανακοπή:** ☐

5. **Έκθεση επίδοσης δικαστικής απόφασης:** ☐
6. **Πιστοποιητικό τελεσιδικίας:** ☐
7. **Αποδεικτικό καταβολής τέλους χαρτοσήμου σε Δ.Ο.Υ.:** ☐
8. **Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος:** ☐

ΣΧΟΛΙΑ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

……
……
……
……

Ημερομηνία, .../.../……

Ο εισηγητής

Υπογραφή