



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ  
**ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ  
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ  
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ**

-----  
Ταχ.Δ/ση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78, Αθήνα  
Τηλέφωνα : 210-3307450,60,70,80,90  
FAX : 210-3848335  
E-mail : [notaries@notariat.gr](mailto:notaries@notariat.gr)  
Πληροφορίες: Θεόδωρος Χαλκίδης, Λαμπρινή  
Κορομπέλη

## ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αθήνα, 4 Ιουνίου 2024

Αριθμ. πρωτ. 394

**Προς**  
Όλους τους συμβολαιογράφους  
της χώρας

**ΘΕΜΑ: «Εγχειρίδιο ενιαίων κανόνων νομικού ελέγχου  
Κτηματολογίου».**

Κυρίες και κύριοι συνάδελφοι,

σας ενημερώνουμε ότι ήδη στην ιστοσελίδα του Φορέα «ΕΛΛΗΝΙΚΟ  
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ», στο σύνδεσμο  
(<https://www.ktimatologio.gr/pliροφοριακο-yliko/ktimatologio-se-leitourgia/50>) έχει αναρτηθεί η πρώτη έκδοση του εγχειριδίου ενιαίων  
κανόνων νομικού ελέγχου.

Το συγκεκριμένο Εγχειρίδιο αφορά προς ώρας τις εγγραπτές πράξεις της  
αγοραπωλησίας, δωρεάς εν ζωή, γονικής παροχής και της αποδοχής  
κληρονομίας με συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Η ελληνική συμβολαιογραφία παγίως έθετε το αίτημα για την καθιέρωση και  
εφαρμογή ενιαίων κανόνων στην διαδικασία καταχώρησης εγγραπτέων  
πράξεων από όλα τα Κτηματολογικά Γραφεία και σε όλη την Χώρα,  
αγωνίστηκε και συγκρούστηκε για αυτό και προς αυτή την κατεύθυνση  
επεδίωξε και πέτυχε την τροποποίηση του άρ.16 Ν.2664/1998 προκειμένου ο  
νομικός έλεγχος του Κτηματολογίου να 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.

Για τη δημιουργία του εγχειριδίου ενιαίων κανόνων νομικού ελέγχου συστάθηκε, μετά από πρόταση του ΣΣΕΑΠΙΑΔ, Ομάδα Νομικού Ελέγχου, με τη συμμετοχή εκπροσώπων του Φορέα, των Συμβολαιογραφικών Συλλόγων, του Δικηγορικού Συλλόγου Αθηνών καθώς και προσωπικού των Κτηματολογικών Γραφείων. Προϊόν της συνεργασίας όλων και της ουσιαστικής συμμετοχής του Υφυπουργού Ψηφιακής Διακυβέρνησης και του Προέδρου του Ελληνικού Κτηματολογίου αποτελεί το συγκεκριμένο Εγχειρίδιο. Επισημαίνεται, ότι για πρώτη φορά, καθιερώνεται η εφαρμογή ενιαίων, κοινών κανόνων ερμηνείας και εφαρμογής της νομοθεσίας για το Εθνικό Κτηματολόγιο και των διαδικασιών τήρησης και ενημέρωσης των κτηματολογικών βιβλίων, υποχρεωτική για όλα τα Κτηματολογικά γραφεία της Χώρα και των υπαλλήλων αυτών, αίτημά μας που επιτέλους βρίσκει δικαίωση με το συγκεκριμένο εγχειρίδιο.

Το Εγχειρίδιο ενιαίων κανόνων νομικού ελέγχου είναι κείμενο δυναμικό, το οποίο θα εμπλουτίζεται και θα βελτιώνεται περιοδικά. Για το λόγο αυτό η γνώμη σας και οι παρατηρήσεις σας, ειδικά αυτές που προκύπτουν από την καθημερινή συναλλαγή, είναι πολύτιμες.

Με τιμή

Ο Πρόεδρος

Γεώργιος Ρούσκας

1η Έκδοση  
20/05/2024

# *Εγχειρίδιο* Ενιαίων Κανόνων Νομικού Ελέγχου



Κτηματολόγιο

## ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Το παρόν Εγχειρίδιο Νομικού Ελέγχου συντίθεται από τα πρώτα (4) κεφάλαια που αφορούν κατά περιεχόμενο τις εγγραπτές πράξεις:

- Α. Αγοραπωλησία (με συμβολαιογραφικό έγγραφο)
- Β. Δωρεά εν ζωή
- Γ. Γονική Παροχή
- Δ. Αποδοχή κληρονομιάς με συμβολαιογραφικό έγγραφο.

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

## 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.»

### 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.

#### **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 (λ.χ. 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.

#### **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 29.03.2023 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 αυτεπάγγελα, 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 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 ακινήτου 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 ακινήτου 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.

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

#### **Έλεγχος προσαρτωμένων:**

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** **Ι.ΓΕΝΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ**

- **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.

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

*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, **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 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. 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.

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

Αφορά αγροτικά ακίνητα. 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 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.»

• 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 ίδιου γεωτεμαχίου, «επισυνάπτεται» ένα κυρωμένο απόσπασμα του κτηματολογικού διαγράμματος του γεωτεμαχίου.

• Αποδεικτικό Υποβολής Ηλεκτρονικού Διαγράμματος (ΚΗΛ – 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 αντίγραφο 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 εγγραπτές 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/ΥΠΙΡΓ/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 16<sup>η</sup>.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.

- Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας

&

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

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 δικαιοπράξεις 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 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 εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο ή και σε ακίνητο χωρίς κτίσμα, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού.**

*Άρθρο 82 παρ. 2 ν.4495/2017:* **Απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο που έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή.**

- **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 κρωμένο αντίγραφό της**, εφόσον το κτίσμα οικοδομήθηκε μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου».

## **II. ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ:**

### **A. ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ**

- **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.

- **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 κυριότητας, 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.»

## **Β. ΔΑΣΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ**

- 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 προηγούμενης 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 εμφανίζονται 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 ακαΐας (άρθρο 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 δασικά εκτάσεις ή μέρη τούτων καταστραφέντα από 11 Ιουνίου 1975, ή καταστρεφόμενα εφεξής, εκ πυρκαϊάς δεν δύνανται να μεταβιβασθούν εν κατατήμσει, ουδέ κατ' 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 άδειας 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 αυτή ισχύει αναλόγως και προκειμένου περί δημοσίων δασών, επί των οποίων τρίτοι ασκούν περιορισμένα 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, αντιτυρικές 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 κυριότητας ή οιοσδήποτε 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 δικαιοπραξίας, 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 διεκδίκησης ή αμφισβήτηση, 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 συντάξεως του 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 μεταβιβαστικής της κυριότητος, ή έτερου εμπραγματού δικαίωματος 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, επιφυλασσομένων των διατάξεων περι πειθαρχικής ευθύνης του συμβολαιογράφου.**

\* \* \* \*

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

## ΦΥΛΛΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΠΡΟΣΑΡΤΩΜΕΝΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ

### 01 - ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ

#### **I. Γενική Νομοθεσία:**

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, αγιαλός 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. 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 ακαΐας
- 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**



## 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.»

### 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.

#### **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).

#### **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 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 29.03.2023 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 μεταβιβαζόμενου 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 ακινήτου 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 ακινήτου 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.

Εξυπακούεται ότι 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.

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.

#### **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** **I. ΓΕΝΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ**

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

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

«§ 1. Απαγορεύεται κάθε υποσχητική 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 φορολογούμενους 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. 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 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.»

• **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 συνοποβάλλεται με την αίτηση της παραγράφου. Αν η εγγραπτέα πράξη αφορά σε δύο ή περισσότερες διηρημένες ιδιοκτησίες κείμενες εντός του ίδιου 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 αντίγραφο του οποίου συνοποβάλλεται 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 συνοποβάλλεται 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 16<sup>η</sup>.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 συνοποβάλλεται στο Κτηματολογικό Γραφείο με τα λοιπά συνοποβαλλόμενα έγγραφα.

- Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας
- &
- Υπεύθυνη Δήλωση Ιδιοκτήτη, περί πολεοδομικής νομιμότητας (άρθρο 83 παρ.1 ν.4495/2017)

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 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 εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο ή και σε ακίνητο χωρίς κτίσμα, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού.**

*Άρθρο 82 παρ. 2 ν.4495/2017:* **Απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη** η μεταβίβαση ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο που έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή.

- 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 αντίγραφο της, εφόσον το κτίσμα οικοδομήθηκε μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου».

## **II. ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ:**

### **A. ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ**

- 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.

- 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 οφειλότες 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 κυριότητας, 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.»

## **B. ΔΑΣΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ**

- **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 προηγούμενης 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 εμφανίζονται 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 ακαΐας (άρθρο 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 δασικά εκτάσεις ή μέρη τούτων καταστραφέντα από 11 Ιουνίου 1975, ή καταστρεφόμενα εφεξής, εκ πυρκαϊάς δεν δύνανται να μεταβιβασθούν εν κατατημήσει, ουδέ κατ' ιδανικά μερίδια, διά δικαιοπραξίας εν ζωή επί τριάκοντα έτη από της τριαύτης 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 ακυρότητας της σχετικής δικαιοπραξίας. Η άδεια του Υπουργού συνάπτεται εις την σχετικήν συμβολαιογραφικήν πράξιν, εν τη οποία γίνεται μνεία αυτής. Η διάταξις αυτή ισχύει αναλόγως και προκειμένου περί δημοσίων δασών, επί των οποίων τρίτοι ασκούν περιορισμένα 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 μεταβίβασεως κυριότητος ή οιασδήποτε 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 ακυρότητας της δικαιοπραξίας, 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 διεκδίκησης 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 τακτικών δικαστηρίων. Εν περιπτώσει υποβολής υπό του μεταβιβάζοντος δηλώσεως, δι' ής ούτος δηλοί σχετικήν διεκδίκησην ή αμφισβήτησιν του δημοσίου, ο συμβολαιογράφος υποχρεούται όπως απόσχη της συντάξεως του συμβολαίου. Δι' αποφάσεως των Υπουργών Δικαιοσύνης και Εθνικής Οικονομίας, είναι δυνατόν να καθορισθή ο τύπος και το περιεχόμενον της ως άνω, δηλώσεως. Συμβολαιογράφος, συντάσσει πράξεις μεταβιβαστικάς της κυριότητος, ή έτερου εμπραγματου 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, επιφυλασσομένων των διατάξεων περι πειθαρχικής ευθύνης του συμβολαιογράφου.**

\* \* \* \*

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

## **ΦΥΛΛΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΠΡΟΣΑΡΤΩΜΕΝΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ**

### **02 – ΓΟΝΙΚΗ ΠΑΡΟΧΗ**

#### **III. Γενική Νομοθεσία:**

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| <b>10. Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ:</b>  | <input type="checkbox"/> |
| <b>11. Βεβαίωση Οργανισμού Εγγείων Βελτιώσεων :</b>                                      | <input type="checkbox"/> |
| <i>*αφορά αγροτικά ακίνητα</i>   |                          |
| <b>12. Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος:</b>  | <input type="checkbox"/> |
| <b>13. ΚΗΔ (άρθρο 40 παρ.1 ν. 4409/2016):</b>  | <input type="checkbox"/> |
| <i>*προσοχή στον διαχωρισμό των περιπτώσεων των §§ 1 και 2 του άρθρου 40 ν.4409/2016</i> |                          |
| <b>14. Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας:</b>         | <input type="checkbox"/> |



15. Υπεύθυνη Δήλωση πολεοδομικής νομιμότητας (ν. 4495/2017):
16. Υπεύθυνη Δήλωση ν. 2242/1994 (ρέμα, αιγιαλός κλπ):   
*\*ζητείται εφόσον υπάρχει κτίσμα / άλλες εγκαταστάσεις*
17. 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. Πρόξη 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 ακαΐας
- 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

## 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.»

### 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.

#### **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).

#### **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 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 29.03.2023 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 αυτεπάγγελα, 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 ΓΠΠΣ 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 αυτεπάγγελα 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 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 ακινήτου 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 ακινήτου 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.

Εξυπακούεται ότι 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.

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:

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

#### **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**

#### **I. ΓΕΝΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ**



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

Αφορά αγροτικά ακίνητα. 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 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.**»

- **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 εγγραφτέα πράξη αφορά σε δύο ή περισσότερες διηρημένες ιδιοκτησίες κείμενες εντός του ίδιου 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 εγγραφτέες 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 εγγραφτέα 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 αντίγραφο 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 εγγραπτές 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 16<sup>η</sup>.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 ποιινή 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

• Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας

&

• Υπεύθυνη Δήλωση Ιδιοκτήτη, περί πολεοδομικής νομιμότητας (άρθρο 83 παρ.1

ν.4495/2017)

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 Δηρημένης Ιδιοκτησίας. Το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου / Δηρημένης 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 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 εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο ή και σε ακίνητο χωρίς κτίσμα, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού.**

*Άρθρο 82 παρ. 2 ν.4495/2017:* **Απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο που έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή.**

- **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 αντίγραφο της**, εφόσον το κτίσμα οικοδομήθηκε μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου».

## **II. ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ:**

### **A. ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ**

- **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.

- 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 κυριότητας, 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.»

## Β. ΔΑΣΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

- 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 προηγούμενης 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 εμφανίζονται 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 δικαιπραξιών εν ζωή, εξαιρουμένων των δηλώσεων αποδοχής κληρονομίας, στα οικεία υποθηκοφυλακεία και κτηματολογικά γραφεία, αν δεν έχουν τηρηθεί οι υποχρεώσεις των ανωτέρω παραγράφων.»

• **Πιστοποιητικό ακαΐας (άρθρο 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 δασικά εκτάσεις ή μέρη τούτων καταστραφέντα από 11 Ιουνίου 1975, ή καταστρεφόμενα εφεξής, εκ πυρκαϊάς δεν δύνανται να μεταβιβασθούν εν κατατημήσει, ουδέ κατ' ιδανικά μερίδια, διά δικαιπραξίας εν ζωή επί τριάκοντα έτη από της τιαυτής καταστροφής των.

§ 2. Εις τας δικαιπραξίας 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 δικαιπραξία 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 άδειας 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 αυτή ισχύει αναλόγως και προκειμένου περί δημοσίων δασών, επί των οποίων τρίτοι ασκούν περιορισμένα 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, αντιτυρικές 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 μεταβίβασεως κυριότητος ή οιοσδήποτε 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 δικαιοπραξίας, εις τον συμβολαιογράφων, 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 τιαύτη 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 τιαύτης 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 συντάξεως του συμβολαίου. Δι' αποφάσεως των Υπουργών Δικαιοσύνης και Εθνικής Οικονομίας, είναι δυνατόν να καθορισθή ο τύπος και το περιεχόμενον της ως άνω, δηλώσεως. Συμβολαιογράφος, συντάσσει πράξεις μεταβιβαστικής της κυριότητος, ή έτερου εμπραγματού δικαίωματος 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, επιφυλασσομένων των διατάξεων περι πειθαρχικής ευθύνης του συμβολαιογράφου.**

\* \* \* \*

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

## **ΦΥΛΛΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΠΡΟΣΑΡΤΩΜΕΝΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ**

### **03 – ΔΩΡΕΑ ΕΝ ΖΩΗ**

#### **V. Γενική Νομοθεσία:**

18. Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ:
19. Βεβαίωση Οργανισμού Εγγείων Βελτιώσεων :   
*\*αφορά αγροτικά ακίνητα*
20. Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος:

21. ΚΗΔ (άρθρο 40 παρ.1 ν. 4409/2016):   
*\*προσοχή στον διαχωρισμό των περιπτώσεων των §§ 1 και 2 του άρθρου 40 ν.4409/2016*
22. Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας:
23. Υπεύθυνη Δήλωση πολεοδομικής νομιμότητας (ν. 4495/2017):
24. Υπεύθυνη Δήλωση ν. 2242/1994 (ρέμα, αιγιαλός κλπ):   
*\*ζητείται εφόσον υπάρχει κτίσμα / άλλες εγκαταστάσεις*
25. 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

VI. Ειδικές περιπτώσεις:

5. Πράξη εφαρμογής:   
 α) Βεβαίωση δήλωσης ιδιοκτησίας:   
 β) Οφειλή εισφοράς σε χρήμα:  
 Βεβαίωση του Δήμου περί καταβολής του 30%
6. 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 ακαΐας

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

## 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.»

### 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 εγγραπτές 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. Μαΐος 2018) τότε προσκομίζεται στο ΚΓ απλό αντίγραφο του προσαρτώμενου στο συμβόλαιο τοπογραφικού διαγράμματος.

#### **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 (λ.χ. 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 κληρονομιάς 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 κληρονομιάς 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 29.03.2023 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.

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 κληρονομιάς, 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 κληρονομιάς από κάποιον κληρονόμο, προσαρτάται και η έκθεση αποποίησης κληρονομιάς. 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 κληρονομαίου 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 ακινήτου 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 ακινήτου 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.

Εξυπακούεται ότι 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.

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 κληρονομιάς

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.

#### **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 ΓΕΝΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ**

#### **• 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 κληρονομίας 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 άρθρον 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 ίδιου γεωτεμαχίου, «επισυνάπτεται» ένα κυρωμένο απόσπασμα του κτηματολογικού διαγράμματος του γεωτεμαχίου.

\* \* \* \*

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

## **ΦΥΛΛΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΠΡΟΣΑΡΤΩΜΕΝΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ**

### **04 – ΑΠΟΔΟΧΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ**

26. Ληξιαρχική Πράξη Θανάτου
27. Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ:
28. Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος:

**ΣΧΟΛΙΑ - ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:**

.....

.....

.....

.....

**Ημερομηνία, .../.../.....**

**Ο εισηγητής**

**Υπογραφή**



# Κτηματολόγιο

[ktimatologio.gr](http://ktimatologio.gr)