

ΕΜΠΕΔΩΝΟΝΤΑΣ ΤΗΝ ΑΣΦΑΛΕΙΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ: ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

ΝΕΟΚΛΗΣ ΝΕΟΚΛΕΟΥΣ, HEAD OF REAL ESTATE, SIOUFAS AND ASSOCIATES LAW FIRM

ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΗ ΣΤΗΝ ΔΗΜΗΤΡΑ ΤΣΟΤΣΟΥ, KEY ACCOUNT MANAGER, SIOUFAS AND ASSOCIATES LAW FIRM



Η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα, μετά τους κραδασμούς που προκάλεσε η κρίση της πανδημίας, έχει ανακάμψει, με σημαντικό ενδιαφέρον επενδύσεων τόσο από το εσωτερικό όσο και από το εξωτερικό, σε διάφορες κατηγορίες ακινήτων (ιδιοκατοίκηση, βραχυχρόνιες μισθώσεις, Golden Visa, τουριστικά ακίνητα, αποθηκευτικούς χώρους, πωλήσεις χαρτοφυλακίων ακινήτων από τράπεζες και εταιρείες διαχείρισης).

Η ανάπτυξη αυτής της αγοράς βρίσκει έναν επιπλέον σημαντικό αρωγό, το νέο ηλεκτρονικό Κτηματολόγιο.

Ο δικηγόρος κος Νεοκλής Νεοκλέους, αναπληρωτής διευθυντής της Διεύθυνσης Νομικών Υπηρεσιών της δικηγορικής εταιρείας Σιούφας και Συνεργάτες, και επικεφαλής του Τμήματος Ακίνητης Περιουσίας, απαντάει σε ερωτήσεις της κας Δήμητρας Τσότσου, Key Account Specialist της ίδιας δικηγορικής εταιρείας.

Με δύο λόγια, μπορείτε να μας πείτε τι είναι το Κτηματολόγιο και τι αλλάζει σε σχέση με το καθεστώς των υποθηκοφυλακείων;

Πρόκειται για μία ηλεκτρονική βάση δεδομένων, η οποία δημιουργείται μέσω των (αρχικών) δηλώσεων οποιουδήποτε έχει εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων (αρχικές εγγραφές). Η βάση αυτή είναι δυναμική και ενημερώνεται/επικαιροποιείται με την κατάθεση οποιασδήποτε νεότερης καταχωρούμενης πράξης (μεταγενέστερες εγγραφές).

Η καταγραφή της ακίνητης περιουσίας γίνεται πλέον με επίκεντρο το ακίνητο και όχι τον ιδιοκτήτη, όπως ίσχυε με το προηγούμενο καθεστώς των υποθηκοφυλακείων.

Κάθε ακίνητο λαμβάνει έναν κωδικό αριθμό (ΚΑΕΚ), αποτυπώνεται σε ένα κτηματολογικό φύλλο, το οποίο περιέχει συνοπτικά όλη την πληροφορία τόσο για το ακίνητο όσο και για τα επ' αυτού δικαιώματα (κυριότητας, δουλειών, εμπραγμάτων εξασφαλίσεων κ.τ.λ.), ενώ υπάρ-

χουν και πληροφορίες γεωεντοπισμού.

Συνεπώς, περνάμε από το αναχρονιστικό και επισφαλές καθεστώς των υποθηκοφυλακείων, με τους επιτόπιους ελέγχους σε ονομαστικά ευρετήρια, βιβλία μερίδων, βαρών, διεκδικήσεων και τόμους εγγράφων, σε ένα τελείως διαφορετικό ψηφιακό περιβάλλον. Τα υποθηκοφυλακεία θα λειτουργούν πλέον ως αρχεία των συσταθέντων κτηματολογικών γραφείων.

Τι πρέπει να προσέξουν οι ενδιαφερόμενοι πωλητές και αγοραστές και γενικά οι ιδιοκτήτες, ανάλογα με το στάδιο κτηματογράφησης μίας περιοχής;

Κατ' αρχάς, να διευκρινίσουμε ότι η κτηματογράφηση περιλαμβάνει τρία διακριτά στάδια:

- Το στάδιο των δηλώσεων, κατά το οποίο, όποιος έχει εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου οφείλει να το δηλώσει, προσκομίζοντας τα απαραίτητα δικαιολογητικά (τίτλους κτήσης, πιστοποιητικά μεταγραφών κ.τ.λ.) και παράλληλα να το εντοπίσει και να υποδείξει τη θέση του στον χάρτη του Κτηματολογίου.
- Το στάδιο της ανάρτησης, κατά το οποίο όσοι δήλωσαν τα δικαιώματά τους επιβεβαιώνουν την ορθή καταχώρισή τους στους κτηματολογικούς πίνακες. Παράλληλα, παρέχεται η δυνατότητα να δηλωθούν νέα δικαιώματα (π.χ. μία νέα αγοραπωλησία), αλλά και παλαιότερα δικαιώματα που δεν είχαν δηλωθεί εμπρόθεσμα κατά το πρώτο στάδιο. Σημειώνεται ότι, σε αυτό το στάδιο, εφόσον διαπιστωθούν λανθασμένες καταχωρήσεις, παρέχονται δυνατότητες διόρθωσης με υποβολή σχετικών δηλώσεων και ενστάσεων.
- Το στάδιο της λειτουργίας κτηματολογικού γραφείου, κατά το οποίο απαιτείται να ελεγχθεί περαιτέρω η ορθή απεικόνιση του ακινήτου στο κτηματολογικό φύλλο. Ο δικηγόρος και ο μηχανικός του ιδιοκτήτη του ακινήτου ελέγχουν και επιβεβαιώνουν ότι δεν έχει παρεισφρήσει κάποια λανθασμένη εγγραφή. Τυ-

χόν διορθώσεις γίνονται με τα προβλεπόμενα από τον Νόμο 2664/1998 μέσα (αίτηση προδήλου σφάλματος, αίτηση άρθρου 6 παρ. 4, αγωγή, αίτηση μεταβολής γεωμετρικών στοιχείων κ.τ.λ.).

Είναι σημαντικό οι ιδιοκτήτες κατά τα παραπάνω στάδια να λαμβάνουν νομική υποστήριξη από εξειδικευμένους δικηγόρους, τόσο για τις ενέργειες που περιγράφονται, όσο και για τις νόμιμες προθεσμίες.

Πώς διαμορφώνεται η νέα πραγματικότητα με τη λειτουργία του Κτηματολογίου;

Το νέο σύγχρονο Κτηματολόγιο αλλάζει την κτηματαγορά και τις συναλλαγές επί ακινήτων, καθώς:

- Δημιουργείται πλαίσιο ασφάλειας (σαφές ιδιοκτησιακό καθεστώς, οι πληροφορίες του ακινήτου αποτυπώνονται και εμφανίζονται άμεσα επικαιροποιημένες σε ένα φύλλο, και παρέχεται σαφής χωρική αποτύπωση).
- Επιταχύνονται οι διαδικασίες με τη δυνατότητα ηλεκτρονικής υποβολής αιτήσεων για την καταχώρηση πράξεων (π.χ. συμβόλαια) και για την έκδοση δικαιολογητικών.
- Διευκολύνονται οι συναλλαγές μέσω της άμεσης ηλεκτρονικής πρόσβασης που παρέχεται στους επαγγελματίες του κλάδου για την πραγματοποίηση ελέγχου των φύλλων των ακινήτων και των ψηφιοποιημένων εγγράφων.
- Αξιοποιούνται ακίνητα τα οποία μέχρι σήμερα ήταν εκτός αγοράς.

Η λειτουργία των κτηματολογικών γραφείων ήδη έχει λύσει χρόνια προβλήματα και παθογένειες του παρελθόντος και είμαι βέβαιος, με βάση και την εμπειρία μας στον χώρο για πάνω από 20 έτη, ότι, με την ολοκλήρωση της μετάβασης από τα υποθηκοφυλακεία στα κτηματολογικά γραφεία και με τις συνεχόμενες τεχνολογικές εξελίξεις, το Κτηματολόγιο θα διαδραματίσει και ρόλο στην ελληνική αγορά ακινήτων.



Sioufas & Associates
Law Firm

Experience | **Expertise** | **Excellence**

▶ in Legal Services ◀

Sioufas & Associates Law Firm is a leading Greek law firm with offices in Athens, Thessaloniki and Patra, operating equally in Romania.

One of the sectors of our expertise pertains to real property. We assist our local and international clients in connection with prospective real property investment in Greece, providing a wide spectrum of legal services ranging from advice and guidance at the preliminary decision-making stage through the entire process until the actual consummation of the conveyancing transaction.

Moreover, our corporate and immigration departments ensure that investment in real estate through acquisition of a property-owning entity or as a path to a residence permit under the Golden Visa for Greece Program are expertly handled.

In this light we offer comprehensive legal services, seamlessly navigating complex cases and achieving the optimal result for the client.

The legal services provided by our team include:

- ▶ Title Due Diligence and registration of ownership rights on real estate, before the competent land registries and cadasters across the country;
- ▶ Legal consulting on property acquisition prerequisites and ongoing legal support through the execution of the conveyance deed;
- ▶ Negotiating and drafting all kinds of property related documents (PoAs, MoUs, construction, management, share purchase, shareholders agreements, residency applications etc) conducting the entire relevant procedure.

6A, Neou Falirou St.,
Athens Gr -182 33
T: +30 213 0175600
E: info@sioufaslaw.gr

www.sioufaslaw.gr

ATHENS | THESSALONIKI | PATRA
BUCHAREST, ROMANIA



SEE OUR CREDENTIALS

