

ΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΑΜΕΣΗ ΙΣΧΥ ΣΤΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία

- ✓ **Ποιους αφορά το άρθρο:** Τα συμβαλλόμενα μέρη σε μία σύμβαση μεταβίβασης κυριότητας ακινήτου και τους συμβολαιογράφους.
- ✓ **Πότε εκκίνησε η ισχύς των νέων διατάξεων:** Από 13.12.2023 (ημερομηνία δημοσίευσης στο ΦΕΚ).

Με τις διατάξεις του **ν. 5076/2023**¹, εισήχθησαν διατάξεις που αποσκοπούν στην απλοποίηση και επιτάχυνση των διαδικασιών μεταβίβασης ακινήτων, καθώς και στην μείωση της γραφειοκρατίας και επιβάρυνσης των συναλλασσόμενων, για τη βέλτιστη αξιοποίηση της ιδιωτικής περιουσίας. Οι κυριότερες τροποποιήσεις είναι οι εξής:

¹ Ν. 5076/2023 (ΦΕΚ Α'207/13.12.2023), με τίτλο «Επιτάχυνση των διαδικασιών ολοκλήρωσης του Ελληνικού Κτηματολογίου: Διαπεραίωση εκκρεμοτήτων στις μεταγραφές ακινήτων και ενίσχυση της επιχειρησιακής λειτουργίας του ΝΠΔΔ με την επωνυμία «Ελληνικό Κτηματολόγιο»- Απλοποίηση και επιτάχυνση των διαδικασιών μεταβίβασης ακινήτων- Ρυθμίσεις αρμοδιότητας Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης».





- **Κατάργηση της υποχρέωσης προσκόμισης βεβαίωσης περί μη οφειλής ΤΑΠ (τέλος ακίνητης περιουσίας)²:**

Με την ολοκλήρωση της καταχώρισης της εγγραφτέας πράξης μεταβίβασης της κυριότητας του ακινήτου, το «Ελληνικό Κτηματολόγιο», ενημερώνει τον Δήμο της περιφέρειας του ακινήτου, αναφορικά με το εμβαδόν αυτού και τα στοιχεία του δικαιοπαρόχου και του αποκτώντα. Σε περίπτωση οφειλής του ΤΑΠ, αυτή βεβαιώνεται και εισπράττεται από τον υπόχρεο, δικαιοπάροχο του αποκτώντα στην ταμειακή υπηρεσία του δικαιούχου δήμου.

- **Κατάργηση της υποχρέωσης πολλαπλής προσκόμισης αποσπάσματος κτηματολογικού διαγράμματος σε περίπτωση διηρημένων ιδιοκτησιών κείμενων εντός του ίδιου γεωτεμαχίου³:**

Αν η εγγραφτέα πράξη, αφορά σε δύο ή περισσότερες διηρημένες ιδιοκτησίες, κείμενες εντός του ίδιου γεωτεμαχίου, συνυποβάλλεται ένα κυρωμένο απόσπασμα του κτηματολογικού διαγράμματος του γεωτεμαχίου.

- **Υποβολή ψηφιακών αντιγράφων συμβολαιογραφικών πράξεων και ψηφιακών περιλήψεων⁴:**

Σε περίπτωση υποβολής ψηφιακής αίτησης καταχώρισης εγγραφτέας πράξης, οι σχετικές πράξεις υποβάλλονται σε ψηφιακό αντίγραφο, το οποίο συνοδεύεται από ψηφιακή περίληψη της εγγραφτέας συμβολαιογραφικής πράξης.

Περαιτέρω, **εκτός** από τις ως άνω διατάξεις του ν. 5076/2023 και προς τον ίδιο σκοπό:

- **Θέση σε λειτουργία της πλατφόρμας «Ηλεκτρονικός Φάκελος Ακινήτου»⁵:**

Από 01.01.2024, τέθηκε σε ισχύ η πλατφόρμα akinita.gov.gr και καθορίσθηκε ο τρόπος λειτουργίας της. Συνοπτικά προβλέπονται τα εξής:

² Με το άρθρο 24 του ν. 5076/2023, προστέθηκε νέα παράγραφος 18^A στο άρθρο 24 του ν. 2130/1993 (Περί του Τέλους ακίνητης περιουσίας), ενώ με τη διάταξη του άρθρου 33 του ν. 5076/2023, προβλέφθηκε ότι από 13.12.2023 (ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 5076/2023 στην ΕΚ) καταργήθηκε το άρθρο 18 του ν. 2130/1993, περί της βεβαίωσης μη οφειλής του ΤΑΠ.

³ Με το άρθρο 25 του ν. 5076/2023, τροποποιήθηκε του άρθρο 14 του ν. 2664/1998 (περί της διαδικασίας των κτηματολογικών εγγραφών).

⁴ Με το άρθρο 26 του ν. 5076/2023, προστέθηκαν διατάξεις στο άρθρο 14 του ν. 2664/1998.

⁵ Τέθηκε σε λειτουργία, σύμφωνα με την εκδοθείσα υπ' αριθμ 109ΕΞ2024 (ΦΕΚ' 2Β/03.01.2024) ΚΥΑ.



A. ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ: στις συμβάσεις μεταβίβασης μεταξύ φυσικών προσώπων, πλήρους κυριότητας ακινήτων που έχουν κτηματογραφηθεί και λειτουργεί Κτηματολόγιο.

B. ΧΡΗΣΤΕΣ ΠΛΑΤΦΟΡΜΑΣ: ο συντάσσων την πράξη μεταβίβασης συμβολαιογράφος και τα συμβαλλόμενα μέρη.

Γ. ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΒΗΜΑΤΑ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ:

- Ο συμβολαιογράφος δημιουργεί νέο αίτημα μεταβίβασης και προσκαλεί τα συμβαλλόμενα μέρη να το αποδεχθούν,
- Ο μεταβιβάζων επιλέγει το προς μεταβίβαση ακίνητο, αποδέχεται την πρόσκληση και εξουσιοδοτεί τον συμβολαιογράφο να συλλέξει απαιτούμενα έγγραφα και πληροφορίες,
- Ο αποκτών αποδέχεται την πρόσκληση, επιλέγει το προς μεταβίβαση ακίνητο και εξουσιοδοτεί τον συμβολαιογράφο να συλλέξει απαιτούμενα έγγραφα και πληροφορίες,
- Ολοκλήρωση αιτήματος μεταβίβασης και δημιουργία ηλεκτρονικού φακέλου ακινήτου,
- Ο συμβολαιογράφος εισάγει το ΚΑΕΚ και αιτείται την έκδοση και συλλογή των απαιτούμενων για τη μεταβίβαση, δικαιολογητικών⁶ που ευρίσκονται στον ηλεκτρονικό φάκελο μεταβίβασης,
- Υπογραφή συμβολαιογραφικής πράξης μεταβίβασης και έκδοση ψηφιακού αντιγράφου αυτής με ηλεκτρονική υπογραφή του συμβολαιογράφου,
- Μεταφόρτωση της πράξης στον ηλεκτρονικό φάκελο ακινήτου,
- Ηλεκτρονική υποβολή για καταχώριση στα κτηματολογικά βιβλία, της συνταχθείσας εγγραπτέας πράξης (επέχει θέση αίτησης καταχώρισης).

Μαρία Αικατερίνη Δ. Παπαδοπούλου

Δικηγόρος

Δ.Μ.Σ Ιστορίας και Θεωρίας Δικαίου, Νομική Σχολή Αθηνών, ΕΚΠΑ

Δ.Μ.Σ Αστικού δικαίου, Νομική Σχολή Αθηνών, ΕΚΠΑ

Δ.Μ.Σ Εμπορικού Δικαίου, Νομική Σχολή Δημοκριτείου Πανεπιστημίου Θράκης

⁶ Τίτλος κτήσης/ πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ/ αποδεικτικό ενημερότητας και ασφαλιστικής ενημερότητας/ πιστοποιητικό πληρότητας ταυτότητας κτιρίου/ βεβαίωση περαίωσης/ κατόψεις μηχανικού/ πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης. Τοπογραφικό διάγραμμα.