



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία

sioufaslaw.gr

ΠΙΛΟΤΙΚΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΥ ΦΑΚΕΛΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΠΙΛΟΤΙΚΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΥ ΦΑΚΕΛΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Προς εφαρμογή των διατάξεων του ν. 4821/2021¹ σχετικά με τον Ηλεκτρονικό Φάκελο Ακινήτου δημοσιεύτηκε η με αριθμό 1617/2023 Κοινή Υπουργική Απόφαση² των Υπουργών Οικονομικών, Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων, Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Ψηφιακής Διακυβέρνησης, Επικρατείας και του Διοικητή της ΑΑΔΕ με την οποία καθορίζεται ο τρόπος λειτουργίας της ηλεκτρονικής πλατφόρμας «**Ηλεκτρονικός Φάκελος Ακινήτου**» με σκοπό την υποστήριξη των συμβαλλομένων μερών και των συμβολαιογράφων στη σύναψη εμπραγμάτων δικαιπραξιών σε ακίνητο, που βρίσκεται σε περιοχή που έχει κτηματογραφηθεί, μέσω της ψηφιοποίησης της διαδικασίας συλλογής των δικαιολογητικών που απαιτούνται για τη σύνταξη των σχετικών συμβολαιογραφικών πράξεων.

¹ Άρθ. 29 του Ν. 4821/2021 (ΦΕΚ 134/Τ.Α'/31.7.2021) για τον Εκσυγχρονισμό του Ελληνικού Κτηματολογίου, νέες ψηφιακές υπηρεσίες και ενίσχυση της ψηφιακής διακυβέρνησης και άλλες διατάξεις

² ΚΥΑ 1396/Τ.Β'/9.3.2023 Πιλοτική λειτουργία πλατφόρμας «Ηλεκτρονικός Φάκελος Ακινήτου» για τη διενέργεια εμπραγμάτων δικαιπραξιών επί ακινήτων.





ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΣ ΦΑΚΕΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ο «Ηλεκτρονικός Φάκελος Ακινήτου» του Ελληνικού Κτηματολογίου είναι ηλεκτρονική πλατφόρμα προσβάσιμη μέσω της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης της Δημόσιας Διοίκησης (gov.gr) στην οποία συμβολαιογράφος και συμβαλλόμενα μέρη εισέρχονται για τη σύναψη συμβάσεων σχετικών με τη σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπραγμάτου δικαιώματος σε ακίνητο, αφού συλλέξουν ηλεκτρονικά όλα τα απαιτούμενα για τη σύνταξη της συμβολαιογραφικής πράξης έγγραφα. Συμβαλλόμενα μέρη σε μία εμπράγματη δικαιοπραξία ακινήτου είναι ο μεταβιβάζων και ο αποκτών ένα ακίνητο (όπως π.χ. ο πωλητής και ο αγοραστής ενός ακινήτου).

ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Η ηλεκτρονική πλατφόρμα αφορά συμβάσεις αποκλειστικά μεταξύ **φυσικών προσώπων** επί εμπραγμάτων δικαιωμάτων για ακίνητα³ που βρίσκονται σε **περιοχές που έχουν κτηματογραφηθεί** και στις οποίες λειτουργεί **Κτηματολογικό Γραφείο**.

ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΤΩΝ ΜΕΡΩΝ ΣΤΗΝ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΠΛΑΤΦΟΡΜΑ

Ο **συμβολαιογράφος** εισέρχεται στην ηλεκτρονική πλατφόρμα με τη χρήση κωδικών taxisnet και κατόπιν με τη χρήση των κωδικών του Μητρώου Συμβολαιογράφων, ενώ **οι συμβαλλόμενοι** εισέρχονται με τη χρήση των προσωπικών τους κωδικών taxisnet.

ΤΡΟΠΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΗΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ ΠΛΑΤΦΟΡΜΑΣ

- **ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΝΕΟΥ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ.** Ο συμβολαιογράφος δημιουργεί νέο αίτημα μεταβίβασης αφού εισάγει τους αριθμούς φορολογικού μητρώου των συμβαλλομένων, τους οποίους προσκαλεί μέσω της πλατφόρμας ώστε να αποδεχτούν το αίτημα μεταβίβασης και να παράσχουν τις αναγκαίες εξουσιοδοτήσεις.
- **ΑΠΟΔΟΧΗ ΠΡΟΣΚΛΗΣΗΣ ΑΠΟ ΜΕΤΑΒΙΒΑΖΟΝΤΑ.** Ο μεταβιβάζων εισέρχεται στην πλατφόρμα προκειμένου να επιλέξει το προς μεταβίβαση ακίνητο, να αποδεχτεί την πρόσκληση του συμβολαιογράφου και να τον εξουσιοδοτήσει για

³ Δεν εμπίπτουν τα ακίνητα που βρίσκονται σε ρέμα, αιγιαλό, βιότοπο, ζώνη παραλίας, δημόσιο κτήμα ή αρχαιολογικό χώρο.





τη συλλογή των εγγράφων και για κάθε αναγκαία ενέργεια για τη σύνταξη της πράξης.

- **ΑΠΟΔΟΧΗ ΠΡΟΣΚΛΗΣΗΣ ΑΠΟ ΑΠΟΚΤΩΝΤΑ.** Ο αποκτών το ακίνητο εισέρχεται στην πλατφόρμα προκειμένου να αποδεχτεί την πρόσκληση και να εξουσιοδοτήσει το συμβολαιογράφο για όλες τις αναγκαίες ενέργειες.
- **ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ.** Με την επιλογή του προς μεταβίβαση ακινήτου, την αποδοχή των προσκλήσεων και την παροχή εξουσιοδοτήσεων από τα συμβαλλόμενα μέρη ολοκληρώνεται το αίτημα μεταβίβασης και δημιουργείται ο ηλεκτρονικός φάκελος αυτής.
- **ΣΥΛΛΟΓΗ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΩΝ.** Την αίτηση για την έκδοση των αναγκαίων δικαιολογητικών εγγράφων (όπως Πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ, αποδεικτικού ενημερότητας, τοπογραφικών διαγραμμάτων) για τη σύνταξη της συμβολαιογραφικής πράξης υποβάλλει στην πλατφόρμα ο συμβολαιογράφος.
- **ΕΚΔΟΣΗ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟΥ ΠΡΑΞΗΣ.** Μετά την υπογραφή της συμβολαιογραφικής πράξης ο συμβολαιογράφος εκδίδει αντίγραφο της πράξης το οποίο και μεταφορτώνει στον ηλεκτρονικό φάκελο της μεταβίβασης.

ΕΝΑΡΞΗ ΙΣΧΥΟΣ ΤΗΣ ΠΙΛΟΤΙΚΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΗΣ

Η ηλεκτρονική πλατφόρμα τέθηκε σε πιλοτική εφαρμογή από την 9/3/2023, ενώ η παραγωγική λειτουργία της θα ξεκινήσει από την 1/11/2023.

ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ ΠΛΑΤΦΟΡΜΑΣ

Βασικός στόχος της πλατφόρμας είναι η απλούστευση και η ψηφιοποίηση της συλλογής των εγγράφων που απαιτούνται για τη σύνταξη των συμβολαιογραφικών πράξεων, καθώς και η διευκόλυνση και επιτάχυνση της διαδικασίας σύνταξης των σχετικών πράξεων επί των ακινήτων.

Ελεονώρα Αναγνώστου

Δικηγόρος

D.E.A. Droit Economique et Social

Université Paris IX – Dauphine

