Πηγή: ΝΑΥΤΕΜΠΟΡΙΚΗ Σελ.: 1,4 Ημερομηνία έκδοσης: 19-11-2024

www.sate.gr

Με 5 εύκολα βήματα η ηλεκτρονική μεταβίβαση ακινήτου

Δικαιοπραξίες από όλους προς όλους μέσω του ψηφιακού φακέλου του περιουσιακού στοιχείου

Ευκολότερες γίνονται πλέον οι δικαιοπραξίες ακινήτων μεταξύ φυσικών και νομικών προσώπων, ή μόνο νομικών, καθώς ο Ηλεκτρονικός Φάκελος Ακινήτου επεκτείνεται και στις συμβολαιογραφικές πράξεις των εν λόγω μερών.

Του Γιώργου Κούρου
gkourou@naftemporiki.gr

ΕΠΙΣΗΜΑΙΝΕΤΑΙ ότι το νέο καθεστώς που ισχύει στην αγορά αφορά συμβολαιογραφικές πράξεις μεταβίβασης επιπραγμάτων δικαιωμάτων πλήρους κυριότητας, με συμβαλλόμενα μέρη φυσικά ή νομικά πρόσωπα, επί ακινήτων ο Κωδικός Αριθμός Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) των οποίων εμπίπτει στην τοπική αρμοδιότητα λειτουργούντων Κτηματολογικών Γραφείων και Υποκαταστημάτων του ΝΠΔΔ Ελληνικό Κτηματολόγιο.

Στην έννοια δε των ακινήτων, σήμερα με τη σχετική απόφαση (υπ' αριθμ. 37431ΕΞ/14.11.2024) του οικονομικού επιτελείου, δεν εμπίπτουν τα ακίνητα που βρίσκονται σε ρέμα, αιγιαλό, βιότοπο, ζώνη παραλίας, δημόσιο κτήμα ή αρχαιολογικό χώρο.

Η λειτουργία της ηλεκτρονικής πλατφόρμας Ηλεκτρονικός Φάκελος Ακινήτου έχει ουσιαστικό σκοπό την υποστήριξη των συμβολαιογράφων και των συμβαλλόμενων μερών στη σύναψη συμβάσεων για τη σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο, μέσω της απλούστευσης και της ψηφιοποίησης της διαδικασίας συλλογής των δικαιολογητικών που απαιτούνται για τη σύνταξη των σχετικών συμβολαιογραφικών εγγράφων και την υποβολή της σχετικής εγγραπτέας πράξης στα Κτηματολογικά Γραφεία και Υποκαταστήματα του φορέα Ελληνικό Κτηματολόγιο, προς καταχώριση στο κτηματολογικό φύλλο του ακίνητου.

Αξίζει να σημειωθεί ότι με βάση την ισχύουσα νομοθεσία, όπως αυτή αφαρμόσε μέχρι πρότινος μόνο τις δικαιοπραξίες μεταξύ φυσικών προσώπων, τα βήματα για την υποβολή αιτήματος μεταβίβασης είναι τα εξής:

1 Ο συμβολαιογράφος εισέρχεται στην πλατφόρμα και δημιουργεί νέο αίτημα μεταβίβασης, εισάγοντας τους ΑΦΜ των συμβαλλόμενων μερών (π.χ., αγοραστή και πωλητή). Κατόπιν προσκαλεί τα συμβαλλόμενα μέρη μέσω της πλατφόρμας, ώστε να αποδεχτούν το αίτημα μεταβίβασης και να παράσχουν τις αναγκαίες εξουσιοδοτήσεις.

2 Για την πρόσκληση, η πλατφόρμα αντλεί τα στοιχεία επικοινωνίας των συμβαλλόμενων μερών από το Εθνικό Μητρώο Επικοινωνίας (ΕΜΕΠ). Εάν τα στοιχεία επικοινωνίας δεν είναι καταχωρισμένα στο ΕΜΕΠ, ο συμβολαιογράφος ενημερώνεται μέσω ειδικής σήμανσης της πλατφόρμας και προτρέπει τα συμβαλλόμενα μέρη να καταχωρίσουν τα στοιχεία επικοινωνίας τους στο ΕΜΕΠ.

3 Μετά την επιτυχή αποστολή της πρόσκλησης στα συμβαλλόμενα μέρη, ο μεταβιβάζων εισέρχεται στην πλατφόρμα και κατόπιν στο αίτημα μεταβίβασης που δημιούργησε ο συμβολαιογράφος, ώστε να επιλέξει το προς μεταβίβαση ακίνητο, να αποδεχθεί την πρόσκληση και να εξουσιοδοτήσει τον συμβολαιογράφο να προβεί στη συλλογή εγγράφων και πληροφοριών και σε όλες τις αναγκαίες ενέργειες για τον σκοπό της σύνταξης της συμβολαιογραφικής πράξης. Παρέχοντας την εξουσιοδότηση αυτή, ο μεταβιβάζων συναινεί ρητά στη γνωστοποίηση από την ΑΑΔΕ μέσω της πλατφόρμας στον συμβολαιογράφο των απαραίτητων φορολογικών δεδομένων του, που συνδέονται με τη μεταβίβαση, όπως, ενδεικτικά, τους λόγους αδυναμίας έκδοσης αποδεικτικού ενημερότητας (π.χ., ύπαρξη οφειλών, δέσμευση ενημερότητας) κ.ά. Ο μεταβιβάζων επιλέγει το προς μεταβίβαση ακίνητο από την εμφανόμενη στην πλατφόρμα λίστα των ακινήτων του, όπως αυτά είναι καταχωρισμένα στη δήλωση στοιχείων ακινήτων (Ε9). Η σχετική δυνατότητα επιλογής ακινήτου αφορά ακίνητα για τα οποία δεν υφίσταται εν εξελίξει διαδικασία επεξεργασίας, σύνταξης και καταχώρισης συμβολαιογραφικής πράξης μέσω της πλατφόρμας του ηλεκτρονικού φακέλου ακινήτου.

4 Κατόπιν, ο αποκτών εισέρχεται στην πλατφόρμα και στο αίτημα μεταβίβασης που δημιούργησε ο συμβολαιογράφος, ώστε να αποδεχτεί την πρόσκληση, αφού προηγουμένως έχει επιλέξει το προς μεταβίβαση ακίνητο απ' αυτά που έχει επιλέξει και έχει θέσει προς μεταβίβαση ο μεταβιβάζων, και να εξουσιοδοτήσει τον συμβολαιογράφο να προβεί στη συλλογή εγγράφων και πληροφοριών και σε όλες τις αναγκαίες ενέργειες για τον σκοπό της σύνταξης της συμβολαιογραφικής πράξης.

5 Με την επιλογή του προς μεταβίβαση ακινήτου από τον μεταβιβάζοντα, την αποδοχή των προσκλήσεων και την παροχή των εξουσιοδοτήσεων από αμφότερα τα συμβαλλόμενα μέρη, ολοκληρώνεται το αίτημα μεταβίβασης και δημιουργείται ο ηλεκτρονικός φάκελος της μεταβίβασης. Ο συμβολαιογράφος ενημερώνεται αυτοματοποιημένα μέσω γραπτού μηνύματος (SMS) και μηνύματος ηλεκτρονικού ταχυδρομείου για την αποδοχή της πρόσκλησης από τους συμβαλλομένους.

ΘΗΛΤΡΑΚΙΔΗ

Μετά την υπογραφή της συμβολαιογραφικής πράξης, ο συμβολαιογράφος εκδίδει ψηφιακό αντίγραφο αυτής, το οποίο μεταφορτώνει στον ηλεκτρονικό φάκελο της μεταβίβασης του ακινήτου.

■ **Στην έννοια των ακινήτων δεν εμπίπτουν τα ακίνητα σε ρέμα, αιγιαλό, βιότοπο, ζώνη παραλίας, δημόσιο κτήμα ή αρχαιολογικό χώρο.**

Πρόσβαση

Θα πρέπει να αναφερθεί ότι η πλατφόρμα Ηλεκτρονικός Φάκελος Ακινήτου του ΝΠΔΔ Ελληνικό Κτηματολόγιο είναι προσβάσιμη μέσω της Δνταίας Ψηφιακής Πύλης της Δημόσιας Διοίκησης (gov.gr-ΕΨΠ) στην ηλεκτρονική διεύθυνση akinita.gov.gr. Χρήστες της πλατφόρμας είναι ο συμβολαιογράφος που συντάσσει τη συμβολαιογραφική πράξη μεταβίβασης και τα συμβαλλόμενα μέρη (όπως, π.χ., αγοραστές και πωλητές).

Οι συμβολαιογράφοι εισέρχονται στην πλατφόρμα, αφού αυθεντικοποιηθούν με τη χρήση των προσωπικών τους κωδικών-διαπιστευτηρίων με τους κωδικούς του TAXISnet και κατόπιν με τη χρήση των κωδικών-διαπιστευτηρίων του Μητρώου Συμβολαιογράφων, προκειμένου να πιστοποιηθεί η ιδιότητά τους για τη χρήση της πλατφόρμας.

Μετά τις ανωτέρω κινήσεις ο συμβολαιογράφος εισάγει και αποθηκεύει τον Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) ανά Αριθμό Ταυτότητας Ακινήτου (ΑΤΑΚ) που έχει επιλέξει ο μεταβιβάζων, εισέρχεται στην πλατφόρμα και στο ολοκληρωθέν αίτημα μεταβίβασης, για να αιτηθεί την έκδοση των αναγκαίων δικαιολογητικών για τη σύνταξη της συμβολαιογραφικής πράξης ή/και να τα συλλέξει, κατά περίπτωση.

Κατά την ανωτέρω εισαγωγή του ΚΑΕΚ, μέσω της πλατφόρμας ελέγχεται αυτοματοποιημένα ότι το αίτημα μεταβίβασης αφορά: α) ακίνητο για το οποίο δεν υφίσταται εν εξελίξει διαδικασία καταχώρισης συμβολαιογραφικής πράξης μέσω της πλατφόρμας του φακέλου μεταβίβασης ακινήτων και β) ακίνητο ο ΚΑΕΚ του οποίου εμπίπτει στην τοπική αρμοδιότητα λειτουργούντων Κτηματολογικών Γραφείων και Υποκαταστημάτων του ΝΠΔΔ Ελληνικό Κτηματολόγιο.

Μετά την υπογραφή της συμβολαιογραφικής πράξης, ο συμβολαιογράφος εκδίδει ψηφιακό αντίγραφο αυτής, το οποίο υπογράφει με εγκεκριμένη ηλεκτρονική υπογραφή και εγκεκριμένη ηλεκτρονική χρονοσφραγίδα, αντίστοιχα, και το μεταφορτώνει στον ηλεκτρονικό φάκελο της μεταβίβασης. /gr/-29140839

Τα απαραίτητα δικαιολογητικά

ΟΣΟΝ αφορά τα δικαιολογητικά που εμφαίνονται σε κατάλογο μέσα στον ηλεκτρονικό φάκελο της μεταβίβασης είναι:

α) Τίτλος κτήσης
β) Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ
γ) Αποδεικτικό ενημερότητας
δ) Αποδεικτικό ασφαλιστικής ενημερότητας
ε) Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου / Διπρημένης Ιδιοκτησίας
στ) Βεβαίωση περαίωσης ή βεβαίωσης οριστικής υπαγωγής στις περιπτώσεις που έχει εξοφληθεί το σχετικό ενιαίο ειδικό πρόστιμο τουλάχιστον κατά 30%
ζ) Σχέδια (κατόψεις) του μηχανικού, όπου αποτυπώνεται η υφιστάμενη κατάσταση
η) Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης, όπου απαιτείται κατά την κείμενη νομοθεσία
θ) Τοπογραφικό διάγραμμα και στοιχεία / σχέδια οικοδομικής άδειας (στέλεχος, διάγραμμα κάλυψης, κατόψεις, τοπογραφικά).

Ο Ηλεκτρονικός Φάκελος Ακινήτου έχει σκοπό την υποστήριξη συμβολαιογράφων και συμβαλλόμενων μερών στη σύναψη συμβάσεων.