

109 ΕΞ 03-01-2024

Λειτουργία πλατφόρμας «Ηλεκτρονικός Φάκελος Ακινήτου» για την διενέργεια εμπραγμάτων δικαιπραξιών επί ακινήτων - Αντικατάσταση της υπ' αρ. 1617/9-3-2023 κοινής απόφασης των Υπουργών Οικονομικών, Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων, Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Ψηφιακής Διακυβέρνησης, Επικρατείας και του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων «Πιλοτική Λειτουργία πλατφόρμας “Ηλεκτρονικός Φάκελος Ακινήτου” για την διενέργεια εμπραγμάτων δικαιπραξιών επί ακινήτων.» (Β' 1396).

Αριθμ. 109 ΕΞ 2024

(ΦΕΚ Β' 2/03-01-2024)

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ -ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ - ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ -ΨΗΦΙΑΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ ΚΑΙ Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ ΤΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗΣ ΑΡΧΗΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

- α) Του Κανονισμού (ΕΕ) 2016/679 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 27ης Απριλίου 2016, για την προστασία των φυσικών προσώπων έναντι της επεξεργασίας των δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα και για την ελεύθερη κυκλοφορία των δεδομένων αυτών και την κατάργηση της οδηγίας 95/46/ΕΚ (Γενικός Κανονισμός για την Προστασία Δεδομένων) (L 119/1),
- β) του άρθρου 29 σε συνδυασμό με την παρ. 11 του άρθρου 53 του ν. 4821/2021 «Εκσυγχρονισμός του Ελληνικού Κτηματολογίου, νέες ψηφιακές υπηρεσίες και ενίσχυση της ψηφιακής διακυβέρνησης και άλλες διατάξεις» (Α' 134),
- γ) του ν. 5076/2023 «Επιτάχυνση των διαδικασιών ολοκλήρωσης του Ελληνικού Κτηματολογίου: Διεκπεραίωση εκκρεμοτήτων στις μεταγραφές ακινήτων και ενίσχυση της επιχειρησιακής λειτουργίας του νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου με την επωνυμία «Ελληνικό Κτηματολόγιο» Απλοποίηση και επιτάχυνση των διαδικασιών

μεταβίβασης ακινήτων - Ρυθμίσεις αρμοδιότητας Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης» (Α' 207),

- δ) του ν. 4727/2020 «Ψηφιακή Διακυβέρνηση (Ενσωμάτωση στην Ελληνική Νομοθεσία της Οδηγίας (ΕΕ) 2016/2102 και της Οδηγίας (ΕΕ) 2019/1024) Ηλεκτρονικές Επικοινωνίες (Ενσωμάτωση στο Ελληνικό Δίκαιο της Οδηγίας (ΕΕ) 2018/1972) και άλλες διατάξεις» (Α' 184), και ιδίως του Κεφαλαίου ΣΤ του Μέρους Α',
- ε) του άρθρου 17 του ν. 4704/2020 «Επιτάχυνση και απλούστευση της ενίσχυσης οπτικοακουστικών έργων, ενίσχυση της Ψηφιακής Διακυβέρνησης και άλλες διατάξεις» (Α' 133),
- στ) του ν. 4624/2019 «Αρχή Προστασίας Δεδομένων Προσωπικού Χαρακτήρα, μέτρα εφαρμογής του Κανονισμού (ΕΕ) 2016/679 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Απριλίου 2016 για την προστασία των φυσικών προσώπων έναντι της επεξεργασίας δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα και ενσωμάτωση στην εθνική νομοθεσία της Οδηγίας (ΕΕ) 2016/680 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Απριλίου 2016 και άλλες διατάξεις» (Α' 137),
- ζ) του ν. 4623/2019 «Ρυθμίσεις του Υπουργείου Εσωτερικών, διατάξεις για την ψηφιακή διακυβέρνηση, συνταξιοδοτικές ρυθμίσεις και άλλα επείγοντα ζητήματα» (Α' 134), και ιδίως του άρθρου 47,
- η) του Κεφαλαίου Α' «Σύσταση Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων» του μέρους πρώτου του ν. 4389/2016 «Επείγουσες διατάξεις για την εφαρμογή της συμφωνίας δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και άλλες διατάξεις» (Α' 94),
- θ) της παρ. 2α του άρθρου 17 του ν. 4987/2022 (Α' 206),
- ι) του άρθρου 12 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 4987/2022, Α' 206),
- ια) του άρθρου 25 του ν. 4611/2019 (Α' 73),
- ιβ) του άρθρου 54Α του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 4987/2022, Α' 206),
- ιγ) του άρθρου 15 του ν. 4223/2013 «Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων και άλλες διατάξεις» (Α' 287),
- ιδ) του άρθρου 90 του Κώδικα νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα (π.δ. 63/2005, Α' 98), το οποίο διατηρήθηκε σε ισχύ με την περ. 22 του άρθρου 119 του ν. 4622/2019 (Α' 133),

- ιε) του π.δ 142/2017 «Οργανισμός του Υπουργείου Οικονομικών» (Α' 181),
- ιστ) του π.δ. 40/2020 «Οργανισμός του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης» (Α' 85),
- ιζ) του π.δ. 134/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Κοινωνικής Αλληλεγγύης» (Α' 168),
- ιη) του π.δ. 132/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Υ.Π.ΕΝ.)» (Α' 160),
- ιθ) του π.δ 3/2021 «Μεταφορά υπηρεσιών και αρμοδιοτήτων μεταξύ Υπουργείων και μετονομασία Γενικών Γραμματειών» (Α' 3),
- κ) του π.δ. 77/2023 «Σύσταση Υπουργείου και μετονομασία Υπουργείων - Σύσταση, κατάργηση και μετονομασία Γενικών και Ειδικών Γραμματειών - Μεταφορά αρμοδιοτήτων, υπηρεσιακών μονάδων, θέσεων προσωπικού και εποπτευόμενων φορέων» (Α' 130),
- κα) του π.δ. 79/2023 «Διορισμός Αντιπροέδρου της Κυβέρνησης, Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Α' 131),
- κβ) του π.δ 82/2023 «Μετονομασία Υπουργείου - Σύσταση και μετονομασία Γενικών Γραμματειών - Μεταφορά αρμοδιοτήτων, υπηρεσιακών μονάδων και θέσεων προσωπικού - Τροποποίηση και συμπλήρωση του π.δ. 77/2023 - Μεταβατικές διατάξεις» (Α' 139).

2. Την υπ' αρ. 47/10.07.2023 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Ψηφιακής Διακυβέρνησης «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Ψηφιακής Διακυβέρνησης, Κωνσταντίνο Κυρανάκη»(Β' 4442).

3. Την υπ' αρ. 102916 ΕΞ 2023/10.07.2023 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Οικονομικών «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Οικονομικών, Θεοχάρη Θεοχάρη»(Β'4441).

4. Την υπό στοιχεία 102928 ΕΞ 2023/10.07.2023 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Οικονομικών «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Οικονομικών Αθανάσιο Πετραλιά» (Β'4441).

5. Την υπ' αρ. 74103/5569/8-7-2023 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Νικόλαο Ταγαρά» (Β'4408).

6. Την υπ' αρ. 15435/913/16-04-2020 απόφαση του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων «Διαδικασία χορήγησης και περιεχόμενο του

Αποδεικτικού Ασφαλιστικής Ενημερότητας και της Βεβαίωσης Οφειλής του e-Ε.Φ.Κ.Α.» (B' 1559).

7. Την υπ' αρ. 1/20.01.2016 Πράξη του Υπουργικού Συμβουλίου «Επιλογή και διορισμός Γενικού Γραμματέα της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών» (Υ.Ο.Δ.Δ. 18), σε συνδυασμό με την παρ. 10 του άρθρου 41 του ν. 4389/2016, την υπ' αρ. 39/3/30-11-2017 απόφαση του Συμβουλίου Διοίκησης της Α.Α.Δ.Ε. «Ανανέωσης θητείας του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων» (Υ.Ο.Δ.Δ. 689) καθώς και την υπό στοιχεία 5294 ΕΞ 17-01-2020 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών της θητείας του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων» (Υ.Ο.Δ.Δ. 27).

8. Την υπό στοιχεία 24596 ΕΞ 2023/18-5-2023 κοινή απόφαση των Υπουργών Ψηφιακής Διακυβέρνησης και Επικρατείας «Αντικατάσταση της υπ' αρ. 6810/ΕΞ 2021 "Λειτουργία Εθνικού Μητρώου Επικοινωνίας (Ε.Μ.Επ.)"» (B' 3399).

9. Την υπ' αρ. 3981 ΕΞ 25-02-2020 απόφαση του Υπουργού Επικρατείας «Παροχή Υπηρεσίας Αυθεντικοποίησης Χρηστών OAuth2.0 σε Πληροφοριακά Συστήματα τρίτων Φορέων» (B' 762).

10. Την υπ' αρ. 118944 ΕΞ 23-10-2019 απόφαση του Υπουργού Επικρατείας «Λειτουργία Κέντρου Διαλειτουργικότητας της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης» (B' 3990).

11. Την υπό στοιχεία 55081 ΕΞ 2023/23-12-2023 εισήγηση δημοσιονομικών επιπτώσεων της ΓΔΟΔΥ του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης, σύμφωνα με την οποία, από την εφαρμογή των διατάξεων της εν θέματι κοινή υπουργική απόφαση δεν προκαλείται επιπλέον δαπάνη σε βάρος του προϋπολογισμού του ν.π.δ.δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» και κατ' επέκταση του κρατικού προϋπολογισμού και του Μ.Π.Δ.Σ., πέραν αυτής που είχε αναφερθεί στις υπό στοιχεία ΓΔΟΔΥ/21561ΕΞ/02.06.2022 και ΓΔΟΔΥ/10661ΕΞ/03.03.2023 Εισηγήσεις Δημοσιονομικών Επιπτώσεων της ΓΔΟΔΥ του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης,

αποφασίζουμε:

Την αντικατάσταση της υπ' αρ. 1617/6-3-2023 απόφασης των Υπουργών Οικονομικών, Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων, Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Ψηφιακής Διακυβέρνησης, Επικρατείας και του Διοικητή της

Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων «Πιλοτική Λειτουργία πλατφόρμας “Ηλεκτρονικός Φάκελος Ακινήτου” για την διενέργεια εμπραγμάτων δικαιοπραξιών επί ακινήτων» (Β' 1396), η οποία διαμορφώνεται ως έξης:

Άρθρο 1

Αντικείμενο και πεδίο εφαρμογής

1. Αντικείμενο της παρούσας απόφασης αποτελεί ο καθορισμός του τρόπου λειτουργίας της ηλεκτρονικής πλατφόρμας «Ηλεκτρονικός Φάκελος Ακινήτου» του άρθρου 29 του ν. 4821/2021, με σκοπό την υποστήριξη των συμβολαιογράφων και των συμβαλλομένων μερών στη σύναψη συμβάσεων για τη σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπράγματος 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 ακινήτου, καθώς και κάθε άλλο απαιτούμενο έγγραφο για την διενέργεια της καταχώρισης.

2. Στο πεδίο εφαρμογής της παρούσας εντάσσονται οι συμβολαιογραφικές πράξεις μεταβίβασης εμπραγμάτων δικαιωμάτων πλήρους κυριότητας, με συμβαλλόμενα μέρη φυσικά ή νομικά πρόσωπα, επί ακινήτων ο ΚΑΕΚ των οποίων εμπίπτει στην τοπική αρμοδιότητα λειτουργούντων Κτηματολογικών Γραφείων και Υποκαταστημάτων του ΝΠΔΔ «Ελληνικό Κτηματολόγιο». Στην έννοια των ακινήτων δεν εμπίπτουν τα ακίνητα που βρίσκονται σε ρέμα, αιγιαλό, βιότοπο, ζώνη παραλίας, δημόσιο κτήμα ή αρχαιολογικό χώρο.¹

Άρθρο 2

Πρόσβαση στην πλατφόρμα

1. Η πλατφόρμα «Ηλεκτρονικός Φάκελος Ακινήτου» του Ν.Π.Δ.Δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» είναι προσβάσιμη μέσω της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης της Δημόσιας Διοίκησης (gov.gr-EΨΠ) στην ηλεκτρονική διεύθυνση akinita.gov.gr. Χρήστες της πλατφόρμας είναι ο συμβολαιογράφος που συντάσσει τη

¹Τροποποίηση Α. 37431 ΕΞ 2024 14.11.2024

συμβολαιογραφική πράξη μεταβίβασης και τα συμβαλλόμενα μέρη (όπως π.χ. αγοραστές και πωλητές).

2. Οι συμβολαιογράφοι εισέρχονται στην πλατφόρμα, αφότου αυθεντικοποιηθούν με τη χρήση των προσωπικών τους κωδικών-διαπιστευτηρίων της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης (Γ.Γ.Π.Σ.Δ.Δ.) του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης (taxisnet) και κατόπιν με τη χρήση των κωδικών-διαπιστευτηρίων του Μητρώου Συμβολαιογράφου, προκειμένου να πιστοποιηθεί η ιδιότητά τους για τη χρήση της πλατφόρμας.

3. Οι συμβαλλόμενοι εισέρχονται στην πλατφόρμα, αφότου αυθεντικοποιηθούν με τη χρήση των προσωπικών τους κωδικών-διαπιστευτηρίων της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης (Γ.Γ.Π.Σ.Δ.Δ.) του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης (taxisnet).

Άρθρο 3

Δημιουργία αιτήματος μεταβίβασης

1. Ο συμβολαιογράφος εισέρχεται στην πλατφόρμα και δημιουργεί νέο αίτημα μεταβίβασης εισάγοντας τους ΑΦΜ των συμβαλλομένων 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, σύμφωνα με τις παρ. 3 και 4.

2. Για την πρόσκληση, η πλατφόρμα αντλεί τα στοιχεία επικοινωνίας των συμβαλλομένων μερών από το Εθνικό Μητρώο Επικοινωνίας (Ε.Μ.Επ.) του άρθρου 17 του ν. 4704/2020 (Α' 133). Εάν τα στοιχεία επικοινωνίας δεν είναι καταχωρισμένα στο Ε.Μ.Επ., ο συμβολαιογράφος ενημερώνεται μέσω ειδικής σήμανσης της πλατφόρμας και προτρέπει τα συμβαλλόμενα μέρη να καταχωρίσουν τα στοιχεία επικοινωνίας τους στο Ε.Μ.Επ. σύμφωνα με τη διαδικασία της υπ' αρ. 24596 ΕΞ 2023/18-5-2023 κοινής απόφασης των Υπουργών Ψηφιακής Διακυβέρνησης και Επικρατείας «Αντικατάσταση της υπ' αρ. 6810 ΕΞ 2021 «Λειτουργία Εθνικού Μητρώου Επικοινωνίας (Ε.Μ.Επ.)»» (Β' 3399).

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 στην γνωστοποίηση από την Α.Α.Δ.Ε. μέσω της πλατφόρμας στο 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 εμφανιζόμενη στην πλατφόρμα λίστα των ακινήτων του, όπως αυτά είναι καταχωρισμένα στη δήλωση στοιχείων ακινήτων (Ε9). Η σχετική δυνατότητα επιλογής ακινήτου αφορά σε 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 δημιουργήσε ο συμβολαιογράφος, ώστε να αποδεχθεί την πρόσκληση, αφού προηγουμένως έχει επιλέξει το προς μεταβίβαση ακίνητο από αυτά που έχει επιλέξει και 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.

Άρθρο 4

Συλλογή δικαιολογητικών μεταβίβασης

1. Ο συμβολαιογράφος αφού εισάγει και αποθηκεύει τον Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) ανά αριθμό Ταυτότητας Ακινήτου (ΑΤΑΚ) που επέλεξε σε προηγούμενο βήμα 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) Σε ακίνητο για το οποίο δεν υφίσταται εν εξελίξει διαδικασία καταχώρισης συμβολαιογραφικής πράξης μέσω της πλατφόρμας του φακέλου μεταβίβασης ακινήτων και β) σε ακίνητο ο ΚΑΕΚ του οποίου εμπίπτει στην τοπική αρμοδιότητα λειτουργούντων Κτηματολογικών Γραφείων και Υποκαταστημάτων του ΝΠΔΔ «Ελληνικό Κτηματολόγιο».

Τα δικαιολογητικά εμφανίζονται σε κατάλογο μέσα στον ηλεκτρονικό φάκελο της μεταβίβασης, ως εξής:

- α) Τίτλος κτήσης: Μεταφορτώνεται το συμβολαιογραφικό έγγραφο στον ηλεκτρονικό φάκελο από τον Συμβολαιογράφο, εφόσον δεν το μεταφόρτωσε ο μεταβιβάζων σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 3. Εάν ο τίτλος κτήσης δεν είναι συμβολαιογραφικό έγγραφο, μεταφορτώνεται το αντίγραφο κτηματολογικού φύλλου.
- β) Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ: Η πλατφόρμα αντλεί μέσω διαλειτουργικότητας από το ΟΠΣ Περιουσιολόγιο Ακινήτων της Α.Α.Δ.Ε. τα αναγκαία δεδομένα για το πιστοποιητικό του άρθρου 54Α του ν. 4987/2022 (Α' 206). Ο συμβολαιογράφος μπορεί να δει τα δεδομένα που αντλούνται και που αποθηκεύονται στον ηλεκτρονικό φάκελο της μεταβίβασης.
- γ) Αποδεικτικό ενημερότητας: Η πλατφόρμα αντλεί μέσω διαλειτουργικότητας από το πληροφοριακό σύστημα φορολογικού μητρώου της Α.Α.Δ.Ε. τα αναγκαία δεδομένα για το αποδεικτικό ενημερότητας του άρθρου 12 του ν. 4987/2022, εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις αυτού. Ο συμβολαιογράφος μπορεί να δει τα δεδομένα που αντλούνται και που αποθηκεύονται στον ηλεκτρονικό φάκελο της μεταβίβασης.
- δ) Αποδεικτικό ασφαλιστικής ενημερότητας: Η πλατφόρμα αντλεί μέσω διαλειτουργικότητας από το πληροφοριακό σύστημα του e-ΕΦΚΑ τα αναγκαία δεδομένα για το αποδεικτικό ασφαλιστικής ενημερότητας του άρθρου 25 του ν. 4611/2019 (Α' 73) εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις αυτού. Ο συμβολαιογράφος μπορεί να δει τα δεδομένα που αντλούνται και που αποθηκεύονται στον ηλεκτρονικό φάκελο της μεταβίβασης.
- ε) Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/ Διηρημένης Ιδιοκτησίας: αντλείται υποχρεωτικά από την πλατφόρμα μέσω διαλειτουργικότητας με το πληροφοριακό σύστημα «Ταυτότητα Κτιρίου» του Τ.Ε.Ε., το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας, όπως ορίζεται στα άρθρα 53επ του ν.

4495/2017 (Α' 167), το οποίο αντικαθιστά και περιλαμβάνει τη βεβαίωση της παρ. 1 του άρθρου 83, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις της έκδοσης και ισχύος αυτής.

- στ) Βεβαίωση περαΐωσης ή βεβαΐωσης οριστικής υπαγωγής στις περιπτώσεις που έχει εξοφληθεί το σχετικό ενιαίο ειδικό πρόστιμο τουλάχιστον κατά 30%, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 83 του ν. 4495/2017.
- 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, τοπογραφικό).

Τα ανωτέρω ε, στ, ζ, η, θ, αντλούνται υποχρεωτικά από την πλατφόρμα μέσω διαλειτουργικότητας με το πληροφοριακό σύστημα «Ταυτότητα Κτιρίου» του Τ.Ε.Ε. βάσει του Κ.Α.Ε.Κ. του ακινήτου.

2. Εφόσον το τοπογραφικό διάγραμμα έχει αναρτηθεί στην εφαρμογή ηλεκτρονικής υποβολής διαγραμμάτων, μπορεί να αντληθεί μέσω διαλειτουργικότητας από τη βάση δεδομένων του Ελληνικού Κτηματολογίου, με την καταχώριση του Κωδικού Ηλεκτρονικού Διαγράμματος (Κ.Η.Δ.).

3. Μετά την καταβολή του φόρου από τον αποκτώντα το ακίνητο, η πλατφόρμα αντλεί μέσω διαλειτουργικότητας από την εφαρμογή myProperty της Α.Α.Δ.Ε. τα αναγκαία δεδομένα σχετικά με την καταβολή του φόρου ή την απαλλαγή από την υποχρέωση αυτού.

Άρθρο 5

Ενέργειες μετά την υπογραφή της συμβολαιογραφικής πράξης

1. Μετά την υπογραφή της συμβολαιογραφικής πράξης, ο συμβολαιογράφος εκδίδει ψηφιακό αντίγραφο αυτής, το οποίο υπογράφει με εγκεκριμένη ηλεκτρονική υπογραφή και εγκεκριμένη ηλεκτρονική χρονοσφραγίδα, κατά την έννοια των παρ. 20 και 21 του άρθρου 2 του ν. 4727/2020, αντίστοιχα, και το μεταφορτώνει στον ηλεκτρονικό φάκελο της μεταβίβασης. Η μεταφόρτωση του ψηφιακού αντιγράφου της πράξης δύναται να πραγματοποιείται είτε α) διαλειτουργικά μέσω εξωτερικών εφαρμογών

σύνταξης συμβολαίων είτε β) με απευθείας μεταφόρτωση από τον συμβολαιογράφο ψηφιακού αντίγραφου της εγγραπτέας πράξης προς καταχώριση, σε αναγνώσιμη μορφή φορητού εγγράφου (.pdf), και όχι ως σαρωμένα αρχεία, με την ψηφιακή υπογραφή του συμβολαιογράφου και χωρίς χειρόγραφες παραπομπές.

2. Ο Συμβολαιογράφος, μετά την ολοκλήρωση των ενεργειών της παρ. 1, και σύμφωνα με τα εκάστοτε οριζόμενα στο νόμο, υποβάλει μέσω της πλατφόρμας την συνταχθείσα εγγραπτέα συμβολαιογραφική πράξη για την καταχώρισή της στα κτηματολογικά βιβλία του κατά τόπον αρμόδιου Κτηματολογικού Γραφείου ή Υποκαταστήματος αρμοδιότητας του ΝΠΔΔ «Ελληνικό Κτηματολόγιο», συνοδευόμενο από κάθε απαιτούμενο για την καταχώριση της πράξης έγγραφο. Η υποβολή επέχει θέση αίτησης καταχώρισης εγγραπτέας πράξης του άρθρου 14 ν. 2664/1998, και η εμφανιζόμενη στην πλατφόρμα σύνοψη στοιχείων της εγγραπτέας πράξης επέχει θέση περίληψης αυτής κατά το ίδιο άρθρο.

Πριν την υποβολή, ο συμβολαιογράφος διαθέτει μέσω της πλατφόρμας εποπτεία για το σύνολο των τελών που πρέπει να καταβληθούν από τον αποκτώντα ανά Κτηματολογικό Γραφείο ή Υποκατάστημα για τη καταχώριση της οικείας εγγραπτέας πράξης. Ο Συμβολαιογράφος επιλέγει τον υπόχρεο προς καταβολή των τελών αποκτώντα συμβαλλόμενο και τη μέθοδο πληρωμής με την οποία αυτά θα καταβληθούν, σε συνεννόηση με αυτόν. Ο υπόχρεος προς πληρωμή αποκτών, διαθέτει εποπτεία του εντύπου οφειλής του μέσω της πλατφόρμας και μπορεί να προβεί σε πληρωμή είτε μέσω τραπεζικής συναλλαγής είτε μέσω χρεωστικής ή πιστωτικής κάρτας. Για την πληρωμή ισχύουν όσα ειδικότερα ορίζονται στην υπ' αρ. ΥΠΕΝ 81/16.04.2019 απόφαση Υπουργών Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Καθορισμός του τρόπου, των όρων, των προϋποθέσεων και της διαδικασίας για την καταβολή και πιστοποίηση της πληρωμής τελών, παγίων και αναλογικών, υπέρ του Φορέα "Ελληνικό Κτηματολόγιο" στα Κτηματολογικά Γραφεία και στα Υποκαταστήματα κατά το νόμο 4512/2018 (Α' 5)» (Β' 1397), όπως αυτή έχει τροποποιηθεί (Β' 2139/2020, 4241/2020, 1781/2022 και 5896/2023) και εκάστοτε ισχύει.

3. Με το πέρας της υποβολής, τόσο ο συμβολαιογράφος όσο και τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν μέσω της πλατφόρμας πρόσβαση στην εξέλιξη της προόδου της αίτησης ανά Κτηματολογικό Γραφείο ή Υποκατάστημα.

Άρθρο 6

Διαλειτουργικότητες

1. Για τους σκοπούς της παρούσας, η πλατφόρμα αντλεί δεδομένα από πληροφοριακά συστήματα των φορέων του δημόσιου τομέα και ιδίως:

- α) Το Εθνικό Μητρώο Επικοινωνίας (Ε.Μ.Επ.) της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης.
- β) Τα πληροφοριακά συστήματα της Α.Α.Δ.Ε.
- γ) Το πληροφοριακό σύστημα του e-ΕΦΚΑ.
- δ) Το πληροφοριακό σύστημα «Ταυτότητα κτιρίου», που παρέχεται από το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (Τ.Ε.Ε.).
- ε) Τις βάσεις δεδομένων του Ν.Π.Δ.Δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο».
- στ) Την εφαρμογή myProperty της Α.Α.Δ.Ε.

2. Η πλατφόρμα δύναται να διαλειτουργεί με εξωτερικές πλατφόρμες σύνταξης συμβολαίων.

3. Όλες οι απαιτούμενες διαλειτουργικότητες της παρ. 1 διενεργούνται μέσω του Κέντρου Διαλειτουργικότητας της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης, σύμφωνα με το άρθρο 84 του ν. 4727/2020 και το άρθρο 47 του ν. 4623/2019 (Α' 134).

Άρθρο 7

Επεξεργασία δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα

1. Το Ν.Π.Δ.Δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» ορίζεται ως υπεύθυνος επεξεργασίας, κατά την έννοια της περ. 7 του άρθρου 4 του Κανονισμού (ΕΕ) 2016/679 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Απριλίου 2016 για την προστασία των φυσικών προσώπων έναντι της επεξεργασίας των δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα (Γενικός Κανονισμός για την Προστασία Δεδομένων -ΓΚΠΔ), για τους σκοπούς της λειτουργίας της πλατφόρμας «Ηλεκτρονικός Φάκελος Ακινήτου». Η επεξεργασία έχει ως νομική βάση την εκπλήρωση καθήκοντος που εκτελείται προς το δημόσιο συμφέρον, σύμφωνα με την περ. ε' της παρ. 1 του άρθρου 6 του ΓΚΠΔ, το οποίο συνίσταται στην παροχή ψηφιακών δημόσιων υπηρεσιών για την απλούστευση και ψηφιοποίηση της διαδικασίας συλλογής δικαιολογητικών για τη σύνταξη

και υποβολή συμβολαιογραφικών εγγράφων για την καταχώρισή τους στα κτηματολογικά βιβλία του κατά τόπον αρμόδιου Κτηματολογικού Γραφείου ή Υποκαταστήματος αρμοδιότητας του ΝΠΔΔ «Ελληνικό Κτηματολόγιο».

2. Οι συμβολαιογράφοι ενεργούν ως ανεξάρτητοι υπεύθυνοι επεξεργασίας για τη συλλογή και άντληση δεδομένων, πληροφοριών και εγγράφων μέσω της πλατφόρμας. Η επεξεργασία έχει ως νομική βάση το άρθρο 29 του ν. 4821/2021 και την εκπλήρωση καθήκοντος που εκτελείται προς το δημόσιο συμφέρον, σύμφωνα με την περ. ε' της παρ. 1 του άρθρου 6 του ΓΚΠΔ, το οποίο συνίσταται στην εκ του νόμου υποχρεωτική σύνταξη εγγράφων συστατικών δικαιοπραξιών, κατά τα οριζόμενα στις περ. α' και β' της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 2830/2000 (Α' 96) και στα άρθρα 369 και 1033 του Αστικού Κώδικα.

3. Κάθε επεξεργασία διενεργείται σύμφωνα με τον Γενικό Κανονισμό για την Προστασία Δεδομένων, τον ν. 4624/2019 (Α' 137), το ισχύον Πλαίσιο Ασφάλειας Πληροφοριακών Συστημάτων του Ν.Π.Δ.Δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» και την Πολιτική Ορθής Χρήσης Διαδικτυακών υπηρεσιών του Ν.Π.Δ.Δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο».

Άρθρο 8

Τεχνικά και οργανωτικά μέτρα

1. Το Ν.Π.Δ.Δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» έχει την υποχρέωση λήψης και διαρκούς τήρησης των κατάλληλων και αναγκαίων τεχνικών και οργανωτικών μέτρων ασφάλειας των διακινούμενων δεδομένων, πληροφοριών και εγγράφων και, κατ' ελάχιστον, της καταγραφής και παρακολούθησης των προσβάσεων, της διασφάλισης ιχνηλασιμότητας και της προστασίας των διακινούμενων δεδομένων από κάθε παραβίαση, καθώς και από σκόπιμη ή τυχαία απειλή.

2. Οι συμβολαιογράφοι τηρούν τα κατάλληλα και αναγκαία τεχνικά και οργανωτικά μέτρα ασφάλειας των δεδομένων και εγγράφων που μεταφορτώνουν στην πλατφόρμα και κάθε άλλο μέτρο που διασφαλίζει την προστασία από μη εγκεκριμένη ή παράνομη επεξεργασία ή τυχαία απώλεια, καταστροφή ή φθορά ή την αποτροπή μη εξουσιοδοτημένης πρόσβασης τρίτων.

Άρθρο 9

Έναρξη ισχύος

Η παραγωγική λειτουργία της πλατφόρμας εκκινεί την 1.1.2024 και οι περιγραφόμενες στην παρούσα προϋποθέσεις της καταχώρισης ισχύουν για κάθε εγγραπτέα πράξη που υποβλήθηκε μέσω της πλατφόρμας από την ημερομηνία αυτή.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Καλλιθέα, 3 Ιανουαρίου 2024

Οι Υπουργοί

Υφυπουργός Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών

ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΠΕΤΡΑΛΙΑΣ

Υφυπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΤΑΓΑΡΑΣ

Υφυπουργός Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών

ΘΕΟΧΑΡΗΣ ΘΕΟΧΑΡΗΣ

Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης

ΣΠΥΡΙΔΩΝ - ΑΔΩΝΙΣ ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ

Ψηφιακής Διακυβέρνησης

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΠΑΠΑΣΤΕΡΓΙΟΥ

Υφυπουργός Ψηφιακής Διακυβέρνησης

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΥΡΑΝΑΚΗΣ

Ο Διοικητής της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΙΤΣΙΛΗΣ

