



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ  
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ  
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ  
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

Ταχ.Δ/ση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78, Αθήνα  
Τηλέφωνα : 210-3307450,60,70,80,90  
FAX : 210-3848335  
E-mail : notaries@notariat.gr

## ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 50η

Αθήνα, 2 Αυγούστου 2021

Αριθμ. πρωτ. 343

### Προς

Όλους τους συμβολαιογράφους  
της χώρας

**ΘΕΜΑ:** «**ΝΕΟ - Μνημόνευση και επισύναψη αποδεικτικού υποβολής δήλωσης στις συμβολαιογραφικές πράξεις μετά την έναρξη της συλλογής δηλώσεων στη κτηματογράφηση**».

Αγαπητοί Συνάδελφοι,

Στο Ν.4821/2021 (Α' 134/31.07.2021) με τίτλο «Εκσυγχρονισμός του Ελληνικού Κτηματολογίου, νέες ψηφιακές υπηρεσίες και ενίσχυση της ψηφιακής διακυβέρνησης και άλλες διατάξεις», με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 31.07.2021, και ειδικότερα στην παρ.2 του άρθρου 5 του ανωτέρω νόμου τροποποιήθηκε η παρ.8 του άρθρου 2 του ν.2308/1995.

Ειδικότερα, στην περ. α' της παρ. 8 του άρθρου 2 του ν. 2308/1995 μετά το πρώτο εδάφιο προστίθεται νέο εδάφιο, στο τέλος της περ. β' προστίθεται νέο εδάφιο και η παρ. 8 του άρθρου 2 διαμορφώνεται ως εξής:

**«8. α) Αν δεν υποβληθεί δήλωση, απαγορεύεται η κατάρτιση εμπράγματης δικαιοπραξίας για το δικαίωμα που δεν δηλώθηκε, καθώς και η χορήγηση άδειας οικοδομής στο όνομα εκείνου που παρέλειψε να υποβάλει τη δήλωση. Το αποδεικτικό υποβολής δήλωσης μνημονεύεται και επισυνάπτεται στο συμβόλαιο, μνημονεύεται στην οικοδομική άδεια και τηρείται στον φάκελο της αρμόδιας για την έκδοση της άδειας υπηρεσίας. Με απόφαση του Δ.Σ. του Φορέα επιβάλλεται πρόστιμο.**

Το πρόστιμο υπολογίζεται βάσει του είδους του εγγραπτέου δικαιώματος που δηλώνεται της αξίας των ακινήτων, βάσει του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού αυτής, καθώς και του χρόνου κατά τον οποίον καθυστέρησε η

υποβολή της δήλωσης σε σχέση με την προθεσμία που καθορίζεται σύμφωνα με τη διάταξη της παρ. 5. Το πρόστιμο για δικαιώματα κυριότητας (ψιλής και πλήρους) και επικαρπίας υπολογίζεται για το σύνολο των ακινήτων που δεν έχουν δηλωθεί εμπροθέσμως ακόμη και στις αγροτικές περιοχές της υποπερ. α' της περ. α' της παρ. 10, βάση υπολογισμού του προστίμου αποτελεί η αξία του δικαιώματος που δηλώνεται. Η βάση υπολογισμού αντιστοιχεί σε ποσό που δεν μπορεί να είναι κατώτερο των τριακοσίων (300) και ανώτερο των δυο χιλιάδων (2.000) ευρώ. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται, ανάλογα με τον χρόνο καθυστέρησης υποβολής της δήλωσης.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Ψηφιακής Διακυβέρνησης, η οποία δημοσιεύεται έως την 31η.12.2022, ορίζονται ο ειδικότερος τρόπος υπολογισμού του προστίμου ανά είδος δικαιώματος, συμπεριλαμβανομένου του συντελεστή προσαύξησης λόγω καθυστέρησης, και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.

Η απόφαση αρχίζει να ισχύει έναν (1) μήνα μετά τη δημοσίευσή της.

Σε περίπτωση παρέλευσης της προθεσμίας καταβολής προστίμου, αυτό εισπράττεται κατά τις διατάξεις του Κ.Ε.Δ.Ε.

β) Οποιαδήποτε απαγόρευση και ακυρότητα από την εφαρμογή της παρούσας αίρεται είτε με την εκ των υστέρων υποβολή δήλωσης από εκείνον που παρέλειψε να την υποβάλει εμπροθέσμως, υπό την προϋπόθεση ότι δεν αποξενώθηκε πλήρως από το δικαίωμά του επί του ακινήτου, είτε από εκείνον που αποκτά εγγραπτό δικαίωμα με την παραπάνω δικαιοπραξία. **Η υποβολή των δηλώσεων αποδεικνύεται με σχετική βεβαίωση, η οποία εκδίδεται ατελώς από το αρμόδιο γραφείο κτηματογράφησης».**

Συνεπώς, στο συμβόλαιο εμπράγματης δικαιοπραξίας που συντάσσεται μετά την έναρξη της συλλογής των δηλώσεων για τη κτηματογράφηση και πριν την ανάρτηση των προσωρινών πινάκων και διαγραμμάτων

μνημονεύεται και επισυνάπτεται στο συμβόλαιο το αποδεικτικό υποβολής δήλωσης.

Η συγκεκριμένη μνεία και επισύναψη δεν ορίζεται στη παρ.8 του άρθρου 2 του ν.2308/1995 να είναι με ποινή ακυρότητας της συμβολαιογραφικής πράξης ούτε ορίζεται ότι αποτελεί προϋπόθεση για τη μεταγραφή της.

Σε κάθε περίπτωση η οποιαδήποτε απαγόρευση και ακυρότητα από την εφαρμογή της παρ.8 του άρθρου 2 του ν.2308/1995 που αφορά στην κατάρτιση εμπράγματης δικαιοπραξίας αν δεν υποβληθεί δήλωση, αίρεται είτε με την εκ των υστέρων υποβολή δήλωσης από εκείνον που παρέλειψε να την υποβάλει εμπροθέσμως, υπό την προϋπόθεση ότι δεν αποξενώθηκε πλήρως από το δικαίωμά του επί του ακινήτου, είτε από εκείνον που αποκτά εγγραπτό δικαίωμα με την παραπάνω δικαιοπραξία. **Η υποβολή των δηλώσεων αποδεικνύεται με σχετική βεβαίωση, η οποία εκδίδεται ατελώς από το αρμόδιο γραφείο κτηματογράφησης.**

Ο Πρόεδρος

Γεώργιος Ρούσκας