



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ  
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ  
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ  
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

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

## ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 20<sup>η</sup>

Αθήνα, 15 Απριλίου 2022

Αριθμ. πρωτ. 129

### ΠΡΟΣ

Όλους τους συμβολαιογράφους  
της Χώρας

**ΘΕΜΑ: «Αμοιβή διαχειριστικών ενεργειών των συμβολαιογράφων».**

Τα δικαιώματα (αμοιβές) των Συμβολαιογράφων ρυθμίζονται ειδικώς στο άρθρο 40 Ν.2830/2000 (Κώδικας Συμβολαιογράφων) σε συνδυασμό με τις Κοινές Αποφάσεις των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Δικαιοσύνης και Οικονομικών, μετά γνώμη της Συντονιστικής Επιτροπής Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδας για τον καθορισμό δικαιωμάτων Συμβολαιογράφων που προβλέπονται στην παρ. 1 του ανωτέρω άρθρου.

Ειδικότερα σύμφωνα με το εδ. α' της παρ. 1 του άρθρου 40 του ανωτέρω Νόμου, ο συμβολαιογράφος για κάθε πράξη που καταρτίζει και για κάθε παροχή υπηρεσίας που προσφέρει, αν σχετίζεται με την αρμοδιότητά του ή επιβάλλεται από το νόμο, όπως και για την έκδοση αντιγράφων και περιλήψεων, δικαιούται **πάγια αμοιβή**. Επιπλέον της αμοιβής αυτής και προκειμένου για πράξεις που το αντικείμενό τους είναι αποτιμητό σε χρήμα, δικαιούται να λάβει **και αναλογική αμοιβή**, που υπολογίζεται με βάση τη συνολική δηλούμενη αξία στο συμβόλαιο ή τη μεγαλύτερη αξία που καθορίζεται από την αρμόδια αρχή προσωρινά ή οριστικά.

Επιπλέον, κατ' εξουσιοδότηση του εδ. γ' του αυτού ως άνω άρθρου, εκδόθηκαν οι κάτωθι Κοινές Υπουργικές Αποφάσεις των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Δικαιοσύνης και Οικονομικών και συγκεκριμένα:

α) η υπ' αριθ. 100692/2009 (Β' 1487) με τίτλο «Καθορισμός δικαιωμάτων Συμβολαιογράφων»,

β) η υπ' αριθ. 64854/2011 (Β' 2009) με τίτλο «Καθορισμός της αναλογικής αμοιβής των Συμβολαιογράφων»,

γ) η υπ' αριθ. 111376/2012 (Β' 13) με τίτλο «Καθορισμός δικαιωμάτων συμβολαιογράφων», και

δ) η υπ' αριθ. 72386/2015 (Β' 2170) με τίτλο «Τροποποίηση της ΥΑ 111376/31-12-2011 Καθορισμός δικαιωμάτων Συμβολαιογράφων»

Στο άρ.4 της ανωτέρω υπ' αριθ. 100692/2009 (Β' 1487) ΚΥΑ ρυθμίζονται ειδικές περιπτώσεις αμοιβών του Συμβολαιογράφου, δηλαδή αμοιβές του Συμβολαιογράφου που εισπράττονται πέραν των βασικών αμοιβών, παγίων ή αναλογικών καθώς και αμοιβές που για παροχή υπηρεσιών που σχετίζονται με την αρμοδιότητα του Συμβολαιογράφου ή επιβάλλονται στο νόμο. Συγκεκριμένα ρυθμίζονται ειδικές αμοιβές στον Συμβολαιογράφο:

α) για κάθε πρόσθετο φύλλο των πράξεων και για κάθε φύλλο των περιλήψεων που καταρτίζει,

β) για κάθε φύλλο των αντιγράφων των πράξεων ή άλλων εγγράφων που εκδίδει,

γ) για την έκδοση απογράφου,

δ) για κάθε πράξη που συντάσσει κατόπιν αιτήσεως των συμβαλλομένων εκτός του γραφείου του και για τις εκτός του Δήμου ή της Κοινότητας της έδρας του δέκα πέντε, ως κατ' αποκοπή αποζημίωση για την κάλυψη των

εξόδων μετάβασης και επιστροφής. Την ίδια κατ' αποκοπή αποζημίωση δικαιούται κατά περίπτωση και για **κάθε κατάθεση εγγράφων στα υποθηκοφυλακεία, που γίνεται με επιμέλεια του και μόνον ύστερα από αίτηση των συμβαλλομένων, εφόσον ο ίδιος ο συμβολαιογράφος δεν ασκεί τα καθήκοντα του υποθηκοφύλακα,**

ε) για **κάθε δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων ή δήλωση φόρου δωρεάς ή γονικής παροχής καθώς και για κάθε φύλλο αντικειμενικού προσδιορισμού που καταρτίζει.**

Επιπλέον, ο Συμβολαιογράφος δικαιούται να λάβει:

στ) το μισό της νόμιμης αμοιβής για το συμβόλαιο ή την πράξη που συνέταξε ύστερα από εντολή των δικαιοπρακτούντων, το οποίο όμως δεν υπογράφηκε από υπαιτιότητα οποιουδήποτε από αυτούς. Υπόχρεος για την πληρωμή είναι αυτός που έδωσε την εντολή για τη σύνταξη τους. Τα δικαιώματα αυτά, σήμερα, δεν μπορούν να υπερβαίνουν σε οποιαδήποτε περίπτωση τα πεντακόσια (500,00) ευρώ.

ζ) για την **παροχή συμβουλών ή οδηγιών** που δίνει στα πλαίσια των αποκλειστικών αρμοδιοτήτων του, σήμερα το ποσό των τριάντα ευρώ (30,00) ανά ώρα απασχόλησης. Σε περίπτωση που επακολουθήσει υπογραφή συμβολαιογραφικής πράξης σε σχέση με **συμβουλές που παρασχέθηκαν**, δεν οφείλεται ιδιαίτερη αμοιβή γι' αυτές, η αμοιβή δε, που τυχόν καταβλήθηκε, συμψηφίζεται με εκείνη που προβλέπεται για την πράξη.

Οι ανωτέρω αμοιβές καθορίζονται με τον συγκεκριμένο τρόπο λαμβάνοντας υπόψη τη θεσμική λειτουργία του συμβολαιογράφου που ο ίδιος ο νόμος επιβάλλει αλλά και την ανάγκη βιοπορισμού του ασκούντος καθήκοντα συμβολαιογράφου. Συνεπώς, η Πολιτεία με το ανωτέρω πλαίσιο αμοιβών επιχειρεί να ισορροπήσει ανάμεσα στη λειτουργία του

συμβολαιογράφου ως αμίσθου δημοσίου λειτουργού και την παροχή αμοιβής - αποζημίωσης για την παροχή των εκ του νόμου προβλεπόμενων υπηρεσιών ικανής για την αξιοπρεπή διαβίωσή του κατ' αντιστοιχία του θεσμικού του ρόλου.

Με την πάροδο των ετών, παράλληλα με την παροχή συμβουλών ή οδηγιών που δίνει στα πλαίσια των αποκλειστικών αρμοδιοτήτων του, σε σχέση με τις οποίες επακολουθεί η υπογραφή συμβολαιογραφικής πράξης, ο συμβολαιογράφος έχει αναλάβει είτε κατ' εντολή των μερών είτε από το νόμο και προβαίνει σε ενέργειες διαχειριστικές που απαιτούν ειδική υλικοτεχνική υποδομή, πρόσθετο βοηθητικό προσωπικό και επιπλέον χρόνο για την διαπεραίωσή τους. Το κόστος της υποδομής καθώς και του πρόσθετου βοηθητικού προσωπικού βαρύνει αποκλειστικά το συμβολαιογράφο.

Ειδικότερα, προκειμένου ο συμβολαιογράφος να μπορεί να προβαίνει στην ηλεκτρονική κατάθεση του ΦΜΑ ή του φόρου γονικής παροχής, δωρεάς και κληρονομίας, τη προετοιμασία του ηλεκτρονικού φακέλου του ακινήτου, λήψη ασφαλιστικής ενημερότητας από την αρμόδια Υπηρεσία του ΕΦΚΑ, την ηλεκτρονική άντληση πιστοποιητικών ΕΝΦΙΑ, ΤΑΠ, φορολογικής και ασφαλιστικής ενημερότητας, την ηλεκτρονική κατάθεση αιτήσεων στο Κτηματολόγιο κ.ο.κ., απαιτείται εκ μέρους του να διαθέτει και να συντηρεί την κατάλληλη υλικοτεχνική υποδομή (Η/Υ, σαρωτές, ρούτερ, δίκτυο, ψηφιακή υπογραφή, εκτυπωτές) καθώς και το επιπλέον της γραμματέως απαραίτητο βοηθητικό προσωπικό για το χειρισμό και ολοκλήρωση των ενεργειών. Όλα τα παραπάνω χωρίς να συνιστούν παροχή συμβουλών ή οδηγιών που δίνει στα πλαίσια των αποκλειστικών αρμοδιοτήτων του, ο συμβολαιογράφος καλύπτει αποκλειστικά με δικά του μέσα όπως με δικές του δαπάνες καλύπτει και το χρόνο που δαπανάται για την ολοκλήρωση της παροχής των ανωτέρω υπηρεσιών.

Με άλλα λόγια ο συμβολαιογράφος οφείλει για την υπογραφή της συμβολαιογραφικής πράξης κατ' εντολή του νόμου να προβεί σε παροχή υπηρεσιών που δεν αποτελούν παροχή συμβουλών ή οδηγιών που δίνει στα πλαίσια των αποκλειστικών αρμοδιοτήτων του, για τις οποίες δεν καθορίζεται στις ανωτέρω οικείες διατάξεις συγκεκριμένη αμοιβή, και οι οποίες προκειμένου να διεκπεραιωθούν από τον συμβολαιογράφο προσηκόντως και επιτυχώς συνεπάγονται κόστος και χρόνο για αυτόν που μόνον μέσω της καταβολής αμοιβής κατόπιν συμφωνίας με τον εντολέα είτε βάσει συγκεκριμένου ποσού είτε ανά ώρα απασχόλησης δύναται να καλυφθεί, καθώς δεν προβλέπεται από το νόμο για αυτές νόμιμη αμοιβή πάγια ή αναλογική.

Συνεπώς, ο Συμβολαιογράφος για τις ανωτέρω κατ' εντολή του νόμου και προς εξυπηρέτηση του συναλλασσόμενου διαχειριστικές εργασίες, για τις οποίες δεν προβλέπεται από το νόμο νόμιμη αμοιβή πάγια ή αναλογική, μπορεί να αξιώσει τη καταβολή αμοιβής κατόπιν συμφωνίας με τον εντολέα είτε βάσει συγκεκριμένου ποσού είτε ανά ώρα απασχόλησης.

Με τιμή

Ο Πρόεδρος

Γεώργιος Ρούσκας