

ΣΥΧΝΕΣ ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ/ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΑ ΥΠΟΒΛΗΘΕΙΣΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ

1) Ηλεκτρονική υποβολή πράξεων γίνεται μόνο στο κτηματολόγιο ή και στο ΣΜΥ?

Απ. Η ηλεκτρονική υποβολή πράξεων, υπό τις προϋποθέσεις που ισχύει σήμερα, αφορά μόνο στο σύστημα κτηματολογίου και όχι στο σύστημα μεταγραφών και υποθηκών (ΣΜΥ)

2) Ποιος μπορεί να υποβάλει ηλεκτρονικά συμβολαιογραφική πράξη? Ποιος μπορεί δια ζώσης?

Απ. Βάσει της απόφασης ΔΣ (ΦΕΚ Β΄ 1490/6.3.2024), η ηλεκτρονική υποβολή αίτησης για καταχώριση συμβολαιογραφικής πράξης μπορεί να διενεργηθεί :

- Από τον συντάκτη συμβολαιογράφο
- Από το φυσικό/νομικό πρόσωπο που συμβάλλεται στην πράξη
- Από δικηγόρο κατόπιν ειδικής εξουσιοδότησης από αυτόν που έχει έννομο συμφέρον και διαθέτει ιδιότητα συμβαλλομένου στην προς εγγραφή πράξη.
- Από τρίτο πρόσωπο κατόπιν ειδικής εξουσιοδότησης από αυτόν που έχει έννομο συμφέρον και διαθέτει ιδιότητα συμβαλλομένου στην προς εγγραφή πράξη

Για τα γραφεία που έχει αρθεί η αναστολή της υποχρέωσης για την ηλεκτρονική υποβολή εγγραπτέων πράξεων, τα συμβολαιογραφικά έγγραφα που συντάσσονται από Συμβολαιογράφους και υποβάλλονται από τους ίδιους και φυσικά και νομικά πρόσωπα, εξαιρουμένων των συμβολαιογραφικών πράξεων : αα) διανομής, ββ) ανταλλαγής, γγ) τροποποιήσεων οριζοντίων και καθέτων ιδιοκτησιών που περιέχουν περισσότερα του ενός ΚΑΕΚ και δδ) σύστασης οροφокτησίας με πώληση υποβάλλονται υποχρεωτικά μόνο ηλεκτρονικά.

3) Αίτηση καταχώρησης από τρίτο που έχει έννομο συμφέρον (δανειστής, φυσικό ή νομικό πρόσωπο, προκειμένου να εγγράψει αναγκαστική προσημείωση ή συγκύριος του ακινήτου προκειμένου να ασκήσει αγωγή διανομής) πιστοποιητικού περί μη αποποίησης (αναγκαστική αποδοχή κληρονομιάς) μπορεί να υποβληθεί ηλεκτρονικά?

Απ. Εφόσον πρόκειται για εγγραπτέα πράξη που διακινείται από δικηγόρο, συμπεριλαμβανομένων των συνυποβαλλόμενων με την ίδια πράξη εγγράφων (π.χ. περίληψη) που συντάσσει και υπογράφει ο δικηγόρος, τότε η πράξη αυτή δύναται να υποβληθεί και ηλεκτρονικά από τον δικηγόρο. Εναλλακτικά, μπορεί να υποβληθεί δια ζώσης στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο από το φυσικό πρόσωπο που έχει έννομο συμφέρον, δεδομένου ότι για τα φυσικά/νομικά πρόσωπα επιτρέπεται, υπό τις ισχύουσες προϋποθέσεις, η ηλεκτρονική υποβολή μόνο συμβολαιογραφικών πράξεων.

4) Εξαλείψεις προσημειώσεων / υποθηκών καθώς και άρσεις κατασχέσεων που διενεργούνται με οποιοδήποτε έγγραφο πλην συμβολαιογραφικού εγγράφου (π.χ. δικαστική απόφαση, έγγραφο της Αγροτικής Τράπεζας υπό ειδική εκκαθάριση ή της Πειραιώς, έγγραφο του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων, έγγραφο της ΔΟΥ) με ποιον τρόπο μπορούν να υποβληθούν?

Απ. Οι ως άνω πράξεις δύνανται να υποβληθούν και ηλεκτρονικά από τον δικηγόρο. Για τα γραφεία που έχει αρθεί η αναστολή της υποχρέωσης για την ηλεκτρονική υποβολή εγγραπτέων πράξεων, οι εξαλείψεις προσημειώσεων/υποθηκών υποβάλλονται από τον δικηγόρο υποχρεωτικά μόνο ηλεκτρονικά. Εναλλακτικά, μπορούν να υποβληθούν δια ζώσης στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο από το φυσικό πρόσωπο που έχει έννομο συμφέρον, δεδομένου ότι για τα φυσικά/νομικά πρόσωπα επιτρέπεται, υπό τις ισχύουσες προϋποθέσεις, η ηλεκτρονική υποβολή μόνο συμβολαιογραφικών πράξεων.

5) Ποια είδη πράξεων μπορούν να υποβάλουν ηλεκτρονικά τα φυσικά/νομικά πρόσωπα?

Απ. Τα φυσικά/νομικά πρόσωπα μπορούν να υποβάλουν ηλεκτρονικά μόνο συμβολαιογραφικές πράξεις στις οποίες συμβάλλονται ή για τις οποίες έχουν εξουσιοδοτηθεί από τον συμβαλλόμενο σε αυτές. Για τα γραφεία που έχει αρθεί η αναστολή της υποχρέωσης για την ηλεκτρονική υποβολή εγγραπτέων πράξεων, τα συμβολαιογραφικά έγγραφα που συντάσσονται από Συμβολαιογράφους και υποβάλλονται από τους ίδιους και φυσικά και νομικά πρόσωπα, εξαιρουμένων των συμβολαιογραφικών πράξεων : αα) διανομής, ββ) ανταλλαγής, γγ) τροποποιήσεων οριζοντίων και καθέτων ιδιοκτησιών που περιέχουν περισσότερα του ενός ΚΑΕΚ και δδ) σύστασης οροφκτησίας με πώληση υποβάλλονται υποχρεωτικά μόνο ηλεκτρονικά.

6) Μπορεί να υποβάλει ηλεκτρονικά την αίτηση καταχώρισης της συμβολαιογραφικής πράξης ο πληρεξούσιος αντί για το συμβαλλόμενο φυσικό πρόσωπο?

Απ. Σε περίπτωση φυσικού προσώπου για το οποίο στη συμβολαιογραφική πράξη που το αφορά, έχει παρασταθεί και υπογράψει για λογαριασμό του, πληρεξούσιος, δυνάμει πληρεξουσιότητας που του χορηγήθηκε με ειδικό έγγραφο, τότε η είσοδος στην εφαρμογή μπορεί να γίνει είτε από το συμβαλλόμενο φυσικό πρόσωπο με τους κωδικούς taxisnet που διαθέτει είτε από τον πληρεξούσιο με τους δικούς του κωδικούς taxisnet. Στην τελευταία περίπτωση θα πρέπει να αναρτηθούν τα νομιμοποιητικά έγγραφα πληρεξουσιότητας, στα συνυποβαλλόμενα της πράξης (στον τύπο αρχείου «NOMIMΟΠΟΙΗΤΙΚΑ/ΛΟΙΠΑ»).

7) Στην περίπτωση Νομικού Προσώπου που συμβάλλεται σε μια συμβολαιογραφική πράξη, ποιος υποβάλει ηλεκτρονικά την αίτηση καταχώρισης?

Απ. Σε περίπτωση Νομικού Προσώπου, η είσοδος θα γίνεται με τους κωδικούς taxisnet του νομικού προσώπου και θα πρέπει να αναρτηθούν τα νομιμοποιητικά έγγραφα εκπροσώπησης, με τα οποία έχει οριστεί ο νόμιμος εκπρόσωπος, στα συνυποβαλλόμενα της πράξης (στον τύπο αρχείου «NOMIMΟΠΟΙΗΤΙΚΑ/ΛΟΙΠΑ»).

8) Μπορεί ένας επαγγελματίας (δικηγόρος ή συμβολαιογράφος) να υποβάλει ηλεκτρονικά μια πράξη όταν το έγγραφο το έχει συντάξει άλλος επαγγελματίας (δικηγόρος ή συμβολαιογράφος)?

Απ. Με την υπ' αρ. 101/16/28.05.2020 απόφαση του ΔΣ του Φορέα <<Ελληνικό Κτηματολόγιο>> (Β' 2681) ρυθμίστηκε η διαδικασία για την ηλεκτρονική υποβολή αιτήσεων για την εγγραφή πράξεων στα τηρούμενα κτηματολογικά βιβλία σε Κτηματολογικά Γραφεία και Υποκαταστήματα. Σύμφωνα με την ίδια απόφαση (άρθρο 1 Α. παρ. 1), η ηλεκτρονική υποβολή των αιτήσεων για την εγγραφή πράξεων

σύμφωνα με τα άρθρα 12 και 14 παρ.1 του ν. 2664/1998 στα κτηματολογικά βιβλία και των συνυποβαλλόμενων με αυτές εγγράφων, όπως αυτά ορίζονται στον ίδιο νόμο και στην κείμενη νομοθεσία, διενεργείται από το Συντάκτη Συμβολαιογράφο, Δικηγόρο και Δικαστικό Επιμελητή (<<Χρήστης Συντάκτης>>). Για την εισαγωγή του <<Χρήστη Συντάκτη>> στη δικτυακή εφαρμογή ηλεκτρονικής υποβολής των εγγραπτών πράξεων στα Κτηματολογικά Γραφεία και στα Υποκαταστήματα που διαχειρίζεται ο Φορέας, απαιτείται η προηγούμενη έκδοση λογαριασμού:

Α) από τον οικείο Συμβολαιογραφικό Σύλλογο, όταν πρόκειται για Συμβολαιογράφο <<Χρήστη Συντάκτη>>,

Β) την Ολομέλεια ή την Ομοσπονδία των οικείων Συλλόγων, όταν πρόκειται για Δικηγόρο ή Δικαστικό Επιμελητή <<Χρήστη Συντάκτη>>, στο εξής: <<Διαχειριστές>>, για την πιστοποίησή του ως χρήστη που διαθέτει αναγνωρισμένο ψηφιακό πιστοποιητικό για την παραγωγή έγκυρης ψηφιακής υπογραφής και επιτυγχάνεται τεχνικά με τη χρήση διαδικτυακών υπηρεσιών.

Σύμφωνα με την ίδια απόφαση, κατά την υποβολή της αίτησης ο <<Χρήστης Συντάκτης>> δημιουργεί ψηφιακό φάκελο όπου, μεταξύ άλλων, επισυνάπτεται το σώμα του εγγράφου στο οποίο περιέχεται η προς καταχώριση εγγραπτά πράξη που έχει συντάξει ο ίδιος και φέρει την προηγμένη ηλεκτρονική υπογραφή του, επί ποινή απαραδέκτου και απόρριψης της υποβαλλόμενης αίτησης καταχώρισης (άρθρο 1 Α παρ. 6).

Από τα ως άνω προκύπτει ότι η ηλεκτρονική υποβολή της αίτησης για καταχώριση εγγραπτέας Συμβολαιογραφικής πράξης διενεργείται αποκλειστικά και μόνο από τον συντάκτη Συμβολαιογράφο. Συμπληρωματικά, βάσει τροποποιητικής απόφασης ΔΣ (ΦΕΚ Β' 1490/6.3.2024), η ηλεκτρονική υποβολή αίτησης για καταχώριση συμβολαιογραφικής πράξης μπορεί να διενεργηθεί και από δικηγόρο κατόπιν ειδικής εξουσιοδότησης από αυτόν που έχει έννομο συμφέρον και διαθέτει ιδιότητα συμβαλλομένου στην προς εγγραφή πράξη.

Αντίστοιχα, για πράξεις που έχει συντάξει ο δικηγόρος, την ηλεκτρονική υποβολή κάνει ο ίδιος συντάκτης. Στην περίπτωση, που, τυχόν κατά την ηλεκτρονική υποβολή αίτησης καταχώρισης πράξης, δεν τηρηθούν οι ανωτέρω προϋποθέσεις αυτή τυγχάνει απορριπτέα λόγω अपαράδεκτης υποβολής, σύμφωνα με την αρ. 101/16/28.05.2020 απόφαση του ΔΣ του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο».

9) Διόρθωση Πράξη εφαρμογής που είναι διοικητική πράξη, αλλά δεν είναι ατελώς και συνήθως τη φέρνει δικηγόρος, πρέπει να κατατεθεί δια ζώσης ή ηλεκτρονικά;

Απ. Δεν υπάρχει ακόμη δυνατότητα ηλεκτρονικής υποβολής των διοικητικών πράξεων και ως εκ τούτου η πράξη αυτή κατατίθεται δια ζώσης.

10) Εξάλειψη βάρους που δε φαίνεται στα ΚΦ. Πριν απορριπτόταν χωρίς να επιστρέφονται τα χρήματα και το γραφείο την κατέθετε αυτεπαγγέλτως στο ΣΜΥ.

Τώρα θα αλλάξει κάτι;

Απ. Ισχύει η διαδικασία που υφίσταται και περιγράφεται στην οδηγία «ΡΟΗ ΔΙΕΚΠΕΡΑΙΩΣΗΣ ΕΞΑΛΕΙΨΕΩΝ ΒΑΡΩΝ» που είναι αναρτημένη στο ΣΠΕΚ.

11) Μια πράξη που έχει ατέλεια, μπορεί να υποβληθεί ηλεκτρονικά από τον επαγγελματία, εφόσον από το νόμο εμπίπτει στις πράξεις που υποβάλλονται ηλεκτρονικά?

Απ. Φυσικά και μπορεί να υποβληθεί ηλεκτρονικά, δεδομένου ότι στις ηλεκτρονικά υποβληθείσες πράξεις η τιμολόγηση γίνεται από τον υπάλληλο ταμείου και δεν γίνεται αυτόματα. Συνεπώς, εφόσον τεκμηριωθεί η ατέλεια (μερική ή ολική) από τον αιτούντα, μπορεί ο υπάλληλος ταμείου να προχωρήσει στην ανάλογη τιμολόγηση.

12) Ποιες πράξεις εξαιρούνται από την ηλεκτρονική υποβολή?

Απ. Από την ηλεκτρονική υποβολή σήμερα εξαιρούνται οι ακόλουθες πράξεις, που η αίτησή τους κατατίθενται δια ζώσης στο αρμόδιο ΚΓ/υποκατάστημα:

- Όλες οι εγγραφτέες πράξεις στο ΣΜΥ (μη κτηματογραφημένες περιοχές), ανεξάρτητα από την ιδιότητα του συντάκτη τους.
- Αιτήσεις διόρθωσης κτηματολογικών εγγραφών (αιτήσεις του αρθρ.19 παρ.2, αιτήσεις του αρθρ. 6 παρ.4)
- Διοικητικές πράξεις (πράξεις εφαρμογής, απαλλοτριώσεις, αναδασμοί κλπ)
- Στις περιπτώσεις που ζητείται η εγγραφή αναγκαστικής κατάσχεσης επί ακινήτου, υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου (ΔΟΥ ΑΑΔΕ) και Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου(ΟΤΑ, ΚΕΑΟ, ΕΦΚΑ, ΝΠΔΔ) σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4978/2022, η σχετική επίδοση διενεργείται διά ζώσης και όχι ηλεκτρονικά.

Εξ αυτού του λόγου συνάγεται ότι συντρέχει εξαίρεση και από την υποχρέωση για την ηλεκτρονική υποβολή της αίτησης προς εγγραφή στα κτηματολογικά βιβλία.

13) Πώς καταλαβαίνω αν την ηλεκτρονική αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης την έχει υποβάλει επαγγελματίας (συμβολαιογράφος, δικηγόρος, δικαστικός επιμελητής) ή φυσικό/νομικό πρόσωπο?

Απ. Μπορείτε να καταλάβετε αμέσως αν οι πράξεις υποβάλλονται από επαγγελματίες ή από φυσικά/νομικά πρόσωπα από το έντυπο της αυτοματοποιημένης αίτησης καταχώρισης που φαίνεται στα συνυποβαλλόμενα της πράξης. Συγκεκριμένα, αν η υποβολή πράξης γίνεται π.χ. από συμβολαιογράφο, δικηγόρο, δικαστικό επιμελητή ή φυσικό/νομικό πρόσωπο, τότε αναγράφεται στο έντυπο της αίτησης που παράγεται αυτοματοποιημένα μετά από το λεκτικό : «Με την ιδιότητα του (άρθρ. 14 παρ.2ν.2664/98):» το «**Συμβολαιογράφος**» ή αντίστοιχα «**Δικηγόρος**» ή «**Δικαστικός Επιμελητής**» ή «**Φυσικό/Νομικό πρόσωπο**» όπως φαίνεται στην παρακάτω εικόνα.

Επώνυμο: **ΝΙΚΟΛΑΟΥ** Όνομα: **ΕΙΡΗΝΗ** Πατρώνυμο:
Αριθμός Ταυτότητας / Διαβατηρίου: **Sym_1_test8** Εκδούσα αρχή: -
Διεύθυνση: (Οδός, Αριθμός, ΤΚ, Χώρα) Τηλ σταθερό / κινητό: / **69000000** E-mail: **enikolao@ktimatologio.gr**
Με την ιδιότητα του (άρθρ. 14 παρ. **2ν.2664/98**): **Συμβολαιογράφος**
ΑΦΜ: **169582800**

Επώνυμο: **ΝΙΚΟΛΑΟΥ** Όνομα: **ΕΙΡΗΝΗ** Πατρώνυμο:
Αριθμός Ταυτότητας / Διαβατηρίου: Εκδούσα αρχή:
Διεύθυνση: (Οδός, Αριθμός, ΤΚ, Χώρα) Τηλ σταθερό / κινητό: / **6934801829** E-mail: **vaste2202@gmail.com**
Με την ιδιότητα του (άρθρ. 14 παρ. **2ν.2664/98**): **από Φυσικά/Νομικά Πρόσωπα**
ΑΦΜ: **107503623**

Επώνυμο: ΔΟΚΙΜΑΣΤΙΚΙΔΗΣ Όνομα: ΔΟΚΙΜΑΣΤΙΚΟΣ Πατρώνυμο: ΔΟΚΙΜΑΣΤΙΚΟΣ
Αριθμός Ταυτότητας / Διαβατηρίου: bail_030856199_testodee1 Εκδούσα αρχή: -
Διεύθυνση: (Οδός, Αριθμός, ΤΚ, Χώρα) Τηλ σταθερό / κινητό: / E-mail:
testodee1@odee.gr
Με την ιδιότητα του (άρθρ. 14 παρ. 2 ν. 2664/98): Δικαστικός Επιμελητής
ΑΦΜ: 030856199

14) Σε ποιες περιπτώσεις πρέπει να ελέγξω ότι το έγγραφο είναι ψηφιακά υπογεγραμμένο?

Απ. Σύμφωνα με την υπ' αρ. 101/16/28.05.2020 απόφαση του ΔΣ του Φορέα << Ελληνικό Κτηματολόγιο>> (Β' 2681), κατά την υποβολή της αίτησης ο << Χρήστης Συντάκτης>> δημιουργεί ψηφιακό φάκελο όπου, μεταξύ άλλων, επισυνάπτεται το σώμα του εγγράφου στο οποίο περιέχεται η προς καταχώριση εγγραπτέα πράξη που έχει συντάξει ο ίδιος και φέρει την προηγμένη ηλεκτρονική υπογραφή του, επί ποινή απαραδέκτου και απόρριψης της υποβαλλόμενης αίτησης καταχώρισης (άρθρο 1 Α παρ. 6).

Επιπλέον, βάσει του ν.5076/2023, κάθε συμβολαιογραφικό έγγραφο με ημερομηνία σύνταξης μετά την 01/01/2024, όταν υποβάλλεται ηλεκτρονικά οφείλει να περιέχει την ψηφιακή υπογραφή του συντάκτη συμβολαιογράφου, ακόμη και αν ο υποβάλλων δεν είναι ο συντάκτης συμβολαιογράφος αλλά το συμβαλλόμενο φυσικό πρόσωπο ή ο δικηγόρος που έχει εξουσιοδοτηθεί.

Από τα παραπάνω διακρίνουμε τις εξής περιπτώσεις:

- Όταν η ηλεκτρονική υποβολή της αίτησης για καταχώριση εγγραπτέας Συμβολαιογραφικής πράξης διενεργείται από τον συντάκτη Συμβολαιογράφο, το συμβολαιογραφικό έγγραφο πρέπει να είναι ψηφιακά υπογεγραμμένο από τον ίδιο
- Όταν η ηλεκτρονική υποβολή της αίτησης για καταχώριση εγγραπτέας Συμβολαιογραφικής πράξης διενεργείται από το συμβαλλόμενο φυσικό/νομικό πρόσωπο ή τον εξουσιοδοτημένο δικηγόρο ή τον δικαστικό επιμελητή κατόπιν ηλεκτρονικής επίδοσης, το συμβολαιογραφικό έγγραφο πρέπει να είναι ψηφιακά υπογεγραμμένο από τον συντάκτη συμβολαιογράφο όταν έχει ημερομηνία σύνταξης μετά την 01/01/2024 ενώ δεν απαιτείται ψηφιακή υπογραφή για ημερομηνία σύνταξης πριν την 01/01/2024.
- Όταν πρόκειται για την υποβολή προς καταχώριση εγγραπτέων πράξεων που περιέχονται σε δικαστικές αποφάσεις, καθώς και σε έγγραφα που διακινούνται από τους Δικηγόρους σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία κατά την άσκηση των καθηκόντων τους, δεν απαιτείται η επίθεση ψηφιακής υπογραφής του αιτούντος.
- Όταν πρόκειται για την υποβολή προς καταχώριση εγγραπτέων πράξεων που περιέχονται σε έγγραφα που συντάσσονται από τους Δικηγόρους, απαιτείται η επίθεση ψηφιακής υπογραφής του αιτούντος. Ψηφιακή υπογραφή απαιτείται από τον δικηγόρο-αιτούντα στα ακόλουθα είδη εγγράφου (τα οποία συντάσσονται από τον ίδιο):

- ✓ ΔΙΚΟΓΡΑΦΟ ΑΓΩΓΗΣ/ΑΝΑΚΟΠΗΣ/ΑΙΤΗΣΗΣ
- ✓ ΕΠΙΤΑΓΗ Ν.Δ. 17/7/1923 «ΠΕΡΙ ΕΙΔΙΚΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ ΠΕΡΙ ΑΝΩΝΥΜΩΝ ΕΤΑΙΡΙΩΝ»
- ✓ ΔΗΛΩΣΗ ΑΝΑΓΓΕΛΙΑΣ ΑΠΑΙΤΗΣΗΣ (ΠΟΥ ΕΠΕΧΕΙ ΘΕΣΗ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗΣ)
- ✓ ΔΗΛΩΣΗ ΑΡΘΡΟΥ 19 Παρ. 2 Ν.Δ. 3562/1956 (ΠΟΥ ΕΠΕΧΕΙ ΘΕΣΗ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗΣ)

- ✓ ΚΥΡΙΑ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗ
- ✓ ΠΡΟΣΕΠΙΚΛΗΣΗ
- ✓ ΕΠΙΤΑΓΗ ν 4332/1929 «ΠΕΡΙ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ»

15) Πως μπορώ να πιστοποιήσω ότι ένα έγγραφο είναι ψηφιακά υπογεγραμμένο?

Απ: Καταρχήν επισημαίνεται ότι για να φαίνονται οι ψηφιακές υπογραφές σωστά, το έγγραφο θα πρέπει να ανοίγει μέσα από το ΣΠΕΚ και όχι από την εφαρμογή ταμείου.

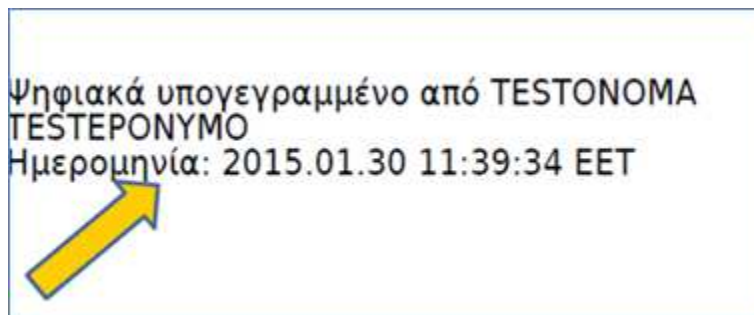
Επίσης, στους Η/Υ από τους οποίους βλέπετε τα έγγραφα θα πρέπει να κάνετε τις ακόλουθες ρυθμίσεις που φαίνονται στον παρακάτω σύνδεσμο:

<https://aped.gov.gr/wp-content/uploads/2022/05/sign-timestamp-check.pdf>

Για να ελέγξετε αν είναι έγκυρη η ψηφιακή υπογραφή, διακρίνονται δύο περιπτώσεις:

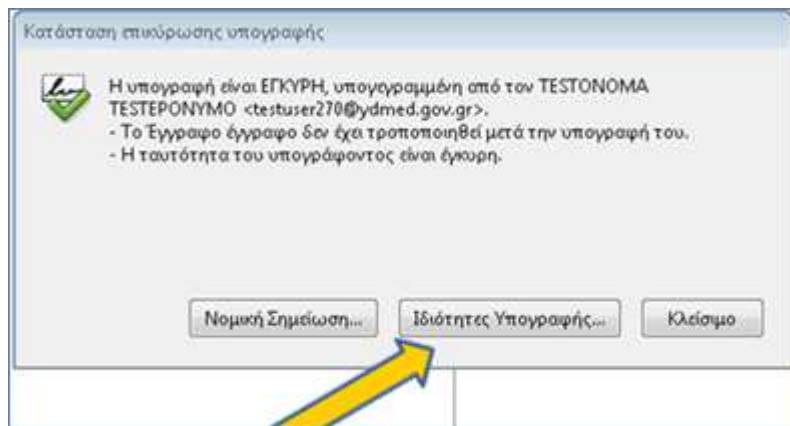
Ι) Η υπογραφή είναι ορατή στο έγγραφο PDF.

Σε αυτή την περίπτωση ο χρήστης ανοίγει το υπογεγραμμένο έγγραφο PDF και κάνει κλικ πάνω στην ορατή υπογραφή όπως υποδεικνύεται στην παρακάτω Εικόνα 1.



Εικόνα 1

Στη συνέχεια ο χρήστης βλέπει το παράθυρο «κατάσταση επικύρωσης υπογραφής», όπως φαίνεται στην παρακάτω Εικόνα 2



Εικόνα 2

II) Η υπογραφή δεν είναι ορατή στο έγγραφο PDF.

Σε περίπτωση που ένα έγγραφο δεν έχει ορατή υπογραφή ο χρήστης επιλέγει «πάνελ υπογραφών» (βρίσκεται δεξιά στο πάνω μέρος του ψηφιακά υπογεγραμμένου εγγράφου, κάνει κλικ στον σύνδεσμο που εμφανίζεται αριστερά (π.χ. Αναθ. 1 Υπογράφηκε από ΤΕΣΤΟΝΟΜΑ ΤΕΣΤΕΠΩΝΥΜΟ <testuser270@ydmmed.gov.gr>).

Επισημαίνεται ότι σε οποιαδήποτε περίπτωση υπάρχει αμφιβολία για την εγκυρότητα της ψηφιακής υπογραφής, μπορείτε να επικοινωνείτε με την κεντρική υπηρεσία του Φορέα στο spkhelpdesk@ktimatologio.gr.

16) Εκτός από το έγγραφο, χρειάζεται να ελέγξω αν είναι ψηφιακά υπογεγραμμένη η αίτηση ή κάποιο άλλο συνυποβαλλόμενο αυτής?

Απ. Εκτός από το έγγραφο που περιέχει την προς καταχώριση εγγραπτέα πράξη, στο οποίο απαιτείται η επίθεση της ψηφιακής υπογραφής του αιτούντα-συντάκτη, δεν απαιτείται η ψηφιακή υπογραφή του αιτούντα ούτε στην αίτηση ούτε σε κάποιο άλλο συνυποβαλλόμενο αυτής. Κατά κανόνα τα συνυποβαλλόμενα έγγραφα δεν είναι ψηφιακά υπογεγραμμένα. Η εφαρμογή της ηλεκτρονικής υποβολής πράξεων εμπεριέχει έλεγχο ύπαρξης ηλεκτρονικής υπογραφής κατά το «ανέβασμα» του αρχείου-εγγράφου της εγγραπτέας πράξης. Επομένως, υπό κανονικές συνθήκες, τα έγγραφα που έχουν υποβληθεί (όχι τα συνυποβαλλόμενα) έχουν ελεγχθεί ως προς την ύπαρξη ψηφιακής υπογραφής, όχι όμως για την ύπαρξη της ψηφιακής υπογραφής του συντάκτη

17) Ποια είδη εγγράφων μπορούν να αντικατασταθούν μετά από παρατηρήσεις στο πεδίο «ελλείψεις/ εκκρεμότητες» και ποια όχι?

Απ.: Στις ηλεκτρονικά υποβληθείσες πράξεις μπορούν να αντικατασταθούν/συμπληρωθούν όλα τα συνυποβαλλόμενα έγγραφα εκτός από την αίτηση και το κυρίως έγγραφο της πράξης (τίτλος, δικαστική απόφαση κλπ.). Η περίληψη θα μπορεί και αυτή να αντικατασταθεί από τον συμβολαιογράφο/δικηγόρο. Οι αντικαταστάσεις των εγγράφων θα γίνονται συστημικά κατόπιν υπόδειξης του ΚΓ/Υποκαταστήματος μέσω της διαδικασίας

ελλείψεων και εκκρεμοτήτων, ώστε να τηρούνται σε κάθε περίπτωση κανόνες διαφάνειας και οργάνωσης.

18) Σε ηλεκτρονικά υποβαλλόμενη πράξη ποιες είναι οι τυπικές ελλείψεις που μπορώ να δεχτώ? Πόσο διάστημα μπορώ να περιμένω για να τακτοποιηθούν? Μετά από ποιο διάστημα θα απορρίπτω την πράξη?

Απ.: Οι ελλείψεις που θα γνωστοποιήσετε μέσω της εφαρμογής στον αιτούντα θα αφορούν οτιδήποτε κρίνετε ότι λείπει και δεν έχει προσκομιστεί. Μπορεί ακόμη να αφορούν και κάτι που έχει υποβάλλει αλλά δεν είναι σωστό ή δεν φαίνεται καθαρά (π.χ. ΕΝΦΙΑ), οπότε θα πρέπει να αντικατασταθεί. Από αυτά εξαιρούνται η αίτηση και το έγγραφο γιατί αυτά δεν μπορούν να αντικατασταθούν από τον συμβολαιογράφο/δικηγόρο. Όπως και στις δια ζώσης συναλλαγές, μετά την παραλαβή της αίτησης, μπορεί να ξεκινήσει ο έλεγχος νομιμότητας όπως ορίζεται στο άρθρο 16 του ν. 2664/1998. Εάν κατά τον έλεγχο νομιμότητας που διενεργεί ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου ή του Υποκαταστήματος, σύμφωνα με το άρθρο 16 του ν. 2664/1998 διαπιστωθεί τυπική έλλειψη ή ανάγκη αντικατάστασης συνυποβαλλόμενου, τότε ενημερώνεται ο υποβάλλων μέσω του πεδίου «ΕΛΛΕΙΨΕΙΣ/ΕΚΚΡΕΜΟΤΗΤΕΣ» και τάσσεται προθεσμία για τη συμπλήρωσή τους εντός της οριζόμενης στο ίδιο άρθρο προθεσμίας.

19) Πότε απορρίπτουμε τις ηλ. υποβληθείσες πράξεις δεδομένου ότι η αίτηση και το κυρίως έγγραφο δεν ανήκουν στην κατηγορία των εγγράφων που μπορούν να αντικατασταθούν ή να συμπληρωθούν μετά από παρατηρήσεις στο πεδίο «ΕΛΛΕΙΨΕΙΣ/ΕΚΚΡΕΜΟΤΗΤΕΣ»; Επίσης, σε παραλαβή με φυσική παρουσία στο δικό μας κατάστημα κάνουμε προέλεγχο ώστε να μην μπαίνουμε στη διαδικασία των ελλείψεων. Πώς θα ενεργούμε τώρα?

Απ.: Στις ηλεκτρονικά υποβληθείσες πράξεις δεν μπορεί να γίνει προέλεγχος. Το βασικό κριτήριο που τίθεται κάθε φορά προκειμένου να αποφασιστεί η διόρθωση ή η απόρριψη μιας ηλεκτρονικής αίτησης είναι κατά πόσον εγείρεται από τις ασυμβατότητες μεταξύ καταχωρισμένων στοιχείων αίτησης και περίληψης και των υποβαλλόμενων σαρωμένων εγγράφων αμφιβολία για τη σκοπούμενη συναλλαγή (όσον αφορά στις προς καταχώρηση πράξεις, στους ΚΑΕΚ επί των οποίων ζητείται η καταχώριση της πράξης κλπ.). Το γραφείο δεν πρέπει να παίρνει θέση ως προς τη σκοπούμενη εγγραφή ούτε και να ενεργεί κατόπιν τηλεφωνικών ή προφορικών εξηγήσεων του υποβάλλοντος. Στην πράξη, χονδροειδή σφάλματα όπως π.χ. λανθασμένο ή κενό έγγραφο (τίτλος) θα οδηγούν απευθείας σε απόρριψη της πράξης στο ΣΠΕΚ χωρίς προηγουμένως να τιμολογήσετε την πράξη. Θα πρέπει κάθε φορά να αξιολογείτε τα λάθη που βλέπετε στα επισυναπτόμενα έγγραφα (αίτηση και τίτλο) ώστε να οδηγείστε α) σε απευθείας απόρριψη στο ΣΠΕΚ χωρίς τιμολόγηση στην εφ. ταμείου ή β) σε αλλαγή των βασικών στοιχείων της αίτησης στην οθόνη της αίτησης στην εφ. ταμείου και τιμολόγηση. Για παράδειγμα, αν το επισυναπτόμενο αρχείο της αίτησης έχει σφάλματα π.χ. ορθογραφικά ή αναγραμματισμούς κ.α., τα οποία όμως δεν οδηγούν σε αμφισημία ή προβληματισμό διότι μνημονεύονται στο έγγραφο, τότε αυτό δεν αποτελεί λόγο απόρριψης της πράξης και ως μην μπορεί να αντικατασταθεί το αρχείο της αίτησης. Σε αυτή την περίπτωση, λυγπόν, θα πρέπει ο ταμίας να αλλάξει στην οθόνη των βασικών στοιχείων της αίτησης τα αντίστοιχα στοιχεία και να προχωρήσει στην τιμολόγηση. Αν ωστόσο στην αίτηση παρατηρηθούν ελλείψεις που οδηγούν σε σοβαρό προβληματισμό ή αμφισημία σε σχέση με την ταυτότητα του εγγράφου, τότε αυτό ίσως πρέπει να οδηγήσει σε απευθείας απόρριψη.

Ως γνωστόν, υπάρχουν πολλές περιπτώσεις λαθών. Η ουσία, πάντως, είναι ότι ο νομικός έλεγχος των παραλαμβανόμενων αιτήσεων καταχώρησης πράξεων βασίζεται στις ίδιες αρχές είτε οι πράξεις υποβάλλονται ηλεκτρονικά είτε δια ζώσης. Στόχος είναι μέσω της αυστηρής και ανελαστικής τήρησης των κανόνων ορθής ηλεκτρονικής υποβολής να εξοικειωθούν οι υποβάλλοντες με τη διαδικασία ώστε εν καιρώ να υποβάλλουν πλήρη και ορθά πακέτα. Σε κάθε περίπτωση, πριν αποφασίσετε τη διόρθωση ή την απόρριψη μιας αίτησης προτείνεται (τουλάχιστον ώσπου να συσσωρευτεί εμπειρία ώστε να ληφθούν τυχόν κεντρικές αποφάσεις διαχείρισης από πλευράς Φορέα) να επικοινωνείτε για επιβεβαίωση με τη Νομική Διεύθυνση προκειμένου να εξετάζονται τα ειδικότερα ζητήματα που σας απασχολούν ανά αίτηση.

20) Ποια στοιχεία της ηλεκτρονικά υποβληθείσας πράξης μπορεί να αλλάξει ο υπάλληλος παραλαβής στην εφαρμογή ημερολογίου;

Απ.: Ο υπάλληλος παραλαβής μπορεί να αλλάξει τα βασικά στοιχεία της αίτησης καθώς και τα οικονομικά στοιχεία της πράξης (ή και να κάνει προσθήκη πράξης) στις αντίστοιχες οθόνες της πράξης μέσα από την επιλογή «ΕΛΕΓΧΟΣ/ΜΕΤΑΒΟΛΗ» στην Εφαρμογή Ημερολογίου. Ωστόσο, δεν μπορεί να προσθέσει, ούτε να τροποποιήσει πιστοποιητικά που έχει αιτηθεί ο επαγγελματίας. Τέλος, δεν μπορεί να αντικατασταθεί το αρχείο της αίτησης του υποβάλλοντος καθώς και το έγγραφο (τίτλος) . Όπως απαντήθηκε και σε προηγούμενη ερώτηση, ανάλογα με τις ελλείψεις και τα λάθη που θα δείτε στην αίτηση και το έγγραφο, θα κρίνετε πώς θα κινηθείτε.

21) Τι γίνεται σε περίπτωση που σε μια υποβαλλόμενη αγωγή δεν προσκομίζεται ΑΚΔ, δεν το έχει ζητήσει στην αίτηση; Στη φυσική παραλαβή θα μπορούσα να το προσθέσω την ώρα της παραλαβής. Στην ηλεκτρονική, το απορρίπτω;

Απ.: Κατά την ηλεκτρονική υποβολή πράξεων δεν μπορεί ο επαγγελματίας να αιτηθεί ΑΚΔ αλλά ούτε και ο υπάλληλος παραλαβής να το προσθέσει. Το μόνο πιστοποιητικό που θα αιτείται ο επαγγελματίας με την ηλεκτρονική υποβολή πράξης θα είναι το πιστοποιητικό καταχώρισης πράξης. Το ΑΚΔ, λοιπόν, αν χρειάζεται, θα πρέπει να προσκομισθεί. Ο επαγγελματίας θα το έχει ήδη λάβει μέσω της ηλεκτρονικής παραγγελίας πιστοποιητικών. Αν δεν το προσκομίσει, θα μπορείτε να το ζητήσετε με τυπική έλλειψη.

22) Ποιο είναι το ωράριο της ηλεκτρονικής υποβολής πράξεων από τους επαγγελματίες;

Απ.: Το ωράριο υποβολής ηλεκτρονικών πράξεων είναι ίδιο με αυτό που ισχύει για τις δια ζώσης συναλλαγές (8.30-13.30), έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η ίση μεταχείριση των πράξεων με βάση την αρχή της χρονικής προτεραιότητας.

23) Ποια θα είναι η προθεσμία τιμολόγησης και ποια η προθεσμία πληρωμής για τις ηλεκτρονικά υποβληθείσες πράξεις;

Απ.

Με την τροποποίηση υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ 81/16.04.2019 Κοινής Υπουργικής Απόφασης (ΦΕΚ Β'5869/6.10.2023), για τη διαχείριση των ηλεκτρονικά υποβληθεισών αιτήσεων καταχώρισης πράξεων, η τιμολόγηση της πράξης από το αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο ή Υποκατάστημα θα πρέπει να γίνεται **το αργότερο εντός της επόμενης εργάσιμης ημέρας από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης** . Ο αιτών θα ενημερώνεται από το σύστημα μέσω ηλεκτρονικής αλληλογραφίας ότι

είναι διαθέσιμο το έντυπο οφειλής και η πληρωμή θα διενεργείται υποχρεωτικά με ποινή απαράδεκτης υποβολής της αίτησης για την εγγραφή πράξης εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας που ανέρχεται σε **τρεις (3) εργάσιμες ημέρες από την ημερομηνία υπολογισμού της οφειλής που αναγράφεται στο οικείο έντυπο οφειλής, μη συμπεριλαμβανομένης της ημέρας αυτής.**

24) Στις παραπάνω αιτήσεις με φυσική παρουσία του πολίτη εξετάζαμε , όσο αυτό ήταν εφικτό, το έννομο συμφέρον του αιτούντα. Στις ηλεκτρονικές αιτήσεις εξετάζουμε κάτι ή όχι?

Απ. Τα δικαιούμενα πρόσωπα και οι προϋποθέσεις για την ηλεκτρονική υποβολή αιτήσεων καθορίζονται και εξειδικεύονται στην απόφαση του Φορέα για **«Ηλεκτρονική υποβολή αιτήσεων για την εγγραφή πράξεων στα τηρούμενα κτηματολογικά βιβλία στα Κτηματολογικά Γραφεία και στα Υποκαταστήματα του ΝΠΔΔ Ελληνικό Κτηματολόγιο»** (ΦΕΚ Β'2681/1.7.2020).

Στις ηλεκτρονικές αιτήσεις που υποβάλλονται από φυσικά/νομικά πρόσωπα γίνεται έλεγχος ότι ο αιτών (που φαίνεται στην αίτηση καταχώρισης) είναι συμβαλλόμενος στην προς εγγραφή πράξη, είτε διενεργεί κατόπιν εξουσιοδότησης από τον συμβαλλόμενο

25) Μετά το πέρας της επεξεργασίας της πράξης, στο αναλογικό αρχείο βάζω κάτι? Πώς θα προκύπτει το είδος της πράξης στον τόμο? Θα γίνεται κάποια σημείωση?

Απ. Επί του παρόντος, η πρόταση είναι στο αναλογικό αρχείο να μπαίνει η περίληψη ή το έγγραφο (αν δεν υπάρχει περίληψη). Αυτά θα τα εκτυπώνετε από τα αντίστοιχα συνυποβαλλόμενα που έχει επισυνάψει ο επαγγελματίας και θα χρησιμοποιούνται επίσης ως ένα υποτυπώδες «πακέτο αίτησης» για την φυσική διακίνηση μιας αίτησης στα διάφορα στάδια επεξεργασίας εντός του γραφείου.

26) Με ποιον τρόπο θα υποστηρίζονται οι επαγγελματίες στα ερωτήματά τους;

Απ. Η τεχνική στήριξη των επαγγελματιών θα γίνεται σε πρώτο επίπεδο από γραφείο υποστήριξης (help desk) που θα απαρτίζεται από μέλη των συλλόγων τους. Σε δεύτερο επίπεδο, για την τεχνική στήριξη των συλλόγων των επαγγελματιών, σε θέματα ηλεκτρονικής υποβολής, έχει προβλεφθεί να λειτουργεί, κατά τις εργάσιμες ημέρες και ώρες, Γραφείο Υποστήριξης (help desk) που θα απαρτίζεται από μέλη του Φορέα.

27) Με ποιον τρόπο θα υποστηρίζονται οι πολίτες στα ερωτήματά τους;

Απ. Η τεχνική στήριξη των πολιτών κατά την ηλεκτρονική υποβολή πράξεων θα γίνεται τηλεφωνικά από Δευτέρα έως Παρασκευή, ώρες 8.30 - 16.30, στο 210-6143804.

28) Σε περιπτώσεις τροπής προσημείωσης σε υποθήκη θα πρέπει να προηγηθεί η καταχώριση τυχόν πράξεων αλλαγής δικαιούχου, εκχώρησης δικαιωμάτων, απόσχισης κλάδου, συγχωνεύσεων ή μετατροπών . Ισχύει αυτός ο κανόνας και κατά την ηλεκτρονική υποβολή των πράξεων? Επίσης, η ηλεκτρονική υποβολή των επιμέρους πράξεων θα πρέπει να γίνεται ανάλογα με το συντάκτη τους ή ισχύει κάτι διαφορετικό?

Απ. α) Στην ηλεκτρονική υποβολή ισχύουν οι ίδιοι κανόνες (όπως χρονική προτεραιότητα) που ισχύουν και στην επιτόπια κατάθεση των πράξεων στο οικείο Κτηματολογικό Γραφείο

β) Στην ηλεκτρονική υποβολή των πράξεων ισχύει ο κανόνας υποβολής αυτών από τον συντάκτη τους ή τις τροποποιήσεις για την υποβολή συμβολαιογραφικών εγγράφων που έχουν αναλυθεί στην ερ.2

29) Κατά την ηλεκτρονική υποβολή της πράξης, αν η αντιστοίχιση των σαρωμένων αρχείων με τις κατηγορίες των συνυποβαλλόμενων ή του εγγράφου δεν είναι σωστή (π.χ. στη θέση του τίτλου υπάρχει άλλο συνυποβαλλόμενο έγγραφο και ο τίτλος φαίνεται στα συνυποβαλλόμενα έγγραφα) τι κάνουμε? Την απορρίπτουμε?

Απ. Η μη σωστή αντιστοίχιση των σαρωμένων αρχείων με τη σχετική κατηγορία τους δεν συνιστά λόγο απόρριψης της πράξης, εφόσον βέβαια υπάρχει η πληρότητά τους. Ειδικά για τα συνυποβαλλόμενα έγγραφα θα μπορούσατε να ζητήσετε μέσω τυπικών ελλείψεων να σας τα ξαναυποβάλλουν με την επισύναψη του σωστού αρχείου στη σωστή κατηγορία συνυποβαλλόμενου. Όσο για το έγγραφο, δεν μπορεί στη θέση του να βάλει άλλο σαρωμένο αρχείο, αλλά εφόσον υπάρχει το έγγραφο στα λοιπά νομιμοποιητικά έγγραφα και το βλέπετε, θεωρούμε ότι μπορείτε να προχωρήσετε περαιτέρω στον νομικό έλεγχο της πράξης.

30) Σε μια ηλεκτρονικά υποβληθείσα πράξη πρέπει να ελέγχω αν το έγγραφο φέρει το μεγαρόσημο?

Απ. Σύμφωνα με το άρθρο 89 του Ν. 5043/2023, από 13-4-2023 (ημερομηνία έναρξης του νόμου) για τις συμβολαιογραφικές πράξεις που συντάσσονται και υποβάλλονται ηλεκτρονικά, καταργείται η επικόλληση μεγαροσήμων.

Για τις συμβολαιογραφικές πράξεις που συντάχθηκαν πριν την ως άνω ημερομηνία και υποβάλλονται ηλεκτρονικά, θα πρέπει είτε να φέρουν αναλογικά ένσημα, τα οποία φαίνονται και στο αντίγραφο της πράξης και γίνεται μνεία από το Συμβολαιογράφο στο τέλος της συμβολαιογραφικής πράξης, είτε αποϋλοποιημένα, για τα οποία έχει καταβληθεί το αντίστοιχο ποσό με E-paraνολο, το οποίο θα πρέπει να συνυποβληθεί με την πράξη. Αν τα σχετικά ένσημα δεν έχουν επικολληθεί στην πράξη και το e-paraνολο δεν έχει συνυποβληθεί μπορείτε μέσω τυπικής έλλειψης να ζητήσετε τη συμπλήρωση με e-paraνολο).

31) Μπορεί να υποβάλλει ηλεκτρονικά μια δικαστική απόφαση δικηγόρος ο οποίος δεν έχει παρασταθεί στο Δικαστήριο?

Απ. Ο περιορισμός της ηλεκτρονικής υποβολής πράξεων υφίσταται μόνο για τα έγγραφα που εκδίδει και συντάσσει ο δικηγόρος και εκ του λόγου τούτου απαιτείται και η ηλεκτρονική υπογραφή αυτών, και όχι για τα έγγραφα που διακινεί στο πλαίσιο του λειτουργήματός του, όπως οι δικαστικές αποφάσεις. Ως εκ τούτου, δύναται στις περιπτώσεις των αποφάσεων η ηλεκτρονική υποβολή να γίνει και από δικηγόρο που δεν αναφέρεται ως πληρεξούσιος στην απόφαση.

32) Μπορεί το έγγραφο σε μια ηλεκτρονικά υποβληθείσα πράξη να μην φέρει την ψηφιακή υπογραφή του συντάκτη επαγγελματία αλλά ψηφιακή βεβαίωση από το gov.gr?

Απ. Σύμφωνα με την υπ' αρ. 101/16/28.05.2020 απόφαση του ΔΣ του Φορέα <<Ελληνικό Κτηματολόγιο>> (Β' 2681), κατά την υποβολή της αίτησης ο <<Χρήστης Συντάκτης>> δημιουργεί ψηφιακό φάκελο όπου, μεταξύ άλλων, επισυνάπτεται το σώμα του εγγράφου στο οποίο περιέχεται η προς καταχώριση εγγραπτά πράξη που έχει συντάξει ο ίδιος και φέρει την προηγμένη ηλεκτρονική υπογραφή του, επί ποινή

απαραδέκτου και απόρριψης της υποβαλλόμενης αίτησης καταχώρισης (άρθρο 1 Α παρ. 6).

Ως εκ τούτου, το σώμα του εγγράφου, στο οποίο περιέχεται η προς καταχώριση εγγραπτέα πράξη που έχει συντάξει ο επαγγελματίας, θα πρέπει να φέρει την ως άνω προβλεπόμενη ψηφιακή υπογραφή του και όχι οιαδήποτε άλλου είδους ψηφιακή βεβαίωση.

Συνιστά δε απαράδεκτη υποβολή και λόγο απόρριψης της αίτησης καταχώρισης πράξης αν το έγγραφο δεν φέρει την ψηφιακή υπογραφή του συντάξαντα και υπογράφοντα επαγγελματία αλλά οιαδήποτε άλλη ψηφιακή βεβαίωση.