



Την υποχρέωση των συμβολαιογράφων να προσαρτούν σε κάθε μεταβίβαση ακινήτου με κάθε αιτία το πιστοποιητικό εξόφλησης του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) για την τελευταία πενταετία περιλαμβάνει εγκύκλιος του υπουργείου Οικονομικών που εκδόθηκε από τη Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων.

Για την έκδοση του πιστοποιητικού θα πρέπει να έχει εξοφληθεί ο ΕΝΦΙΑ των τελευταίων πέντε ετών, ενώ ειδικά για τις μεταβιβάσεις που γίνονται εντός του 2014 αρκεί η εξόφληση του φόρου για τα τέσσερα τελευταία έτη.

Παράλληλα με την εγκύκλιο ορίζεται ότι δεν επιτρέπεται ούτε η μεταγραφή μεταβίβασης δικαιωμάτων στα ακίνητα από τους υποθηκοφύλακες.

Αναλυτικά η εγκύκλιος αναφέρει τα εξής:

α) Με τις διατάξεις του ν.4223/2013 (ΦΕΚ 287 Α') θεσπίστηκε από 1.1.2014 ο Ενιαίος φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.φ.Ι.Α.). Με τις διατάξεις του νόμου αυτού ορίζονται το πεδίο εφαρμογής του φόρου επί των δικαιωμάτων σε ακίνητα των φυσικών και νομικών προσώπων καθώς και ο τρόπος υπολογισμού του, οι απαλλαγές και εκπτώσεις επ' αυτού.

Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται, μεταξύ των άλλων, στα εμπράγματα δικαιώματα της πλήρους κυριότητας, της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας, της οίκησης και της επιφάνειας επί των ακινήτων που ανήκουν σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή κάθε είδους νομικές οντότητες την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους.

Στο άρθρο 9 του ανωτέρω νόμου, με το οποίο προστέθηκε άρθρο 54Α στο ν.4174/2013 (ΦΕΚ 170 Α'), και ειδικότερα στην παράγραφο 1 του άρθρου 54Α του ν. 4174/2013 ορίζεται ότι είναι αυτοδικαίως άκυρη κάθε υποσχετική ή εκποιητική δικαιοπραξία με την οποία συστήνονται, μεταβάλλονται, αλλοιώνονται ή μεταβιβάζονται από οποιαδήποτε αιτία δικαιώματα επί ακινήτου ή παρέχεται δικαίωμα προσημείωσης ή υποθήκης σε αυτό, αν δεν μνημονεύεται και δεν επισυνάπτεται από το συμβολαιογράφο στο συμβόλαιο που συντάσσει, πιστοποιητικό ΕΝ.φ.Ι.Α. για το συγκεκριμένο ακίνητο με τις ειδικότερες προϋποθέσεις που ο νόμος ορίζει. Το αυτό ισχύει και για τη σύνταξη κατακυρωτικής έκθεσης επί εκούσιου πλειστηριασμού.

Στην παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου ορίζεται ότι οι φύλακες μεταγραφών και οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων υποχρεούνται να αρνηθούν τη μεταγραφή ή την καταχώρηση στα κτηματολογικά βιβλία συμβολαιογραφικού εγγράφου, με το οποίο συστήνονται, μεταβάλλονται, αλλοιώνονται ή μεταβιβάζονται από οποιαδήποτε αιτία δικαιώματα επί ακινήτου ή παρέχεται δικαίωμα προσημείωσης ή υποθήκης σε αυτό, αν δε μνημονεύεται και δεν επισυνάπτεται πιστοποιητικό ΕΝ.φ.Ι.Α.. Το αυτό ισχύει και για τη μεταγραφή ή καταχώρηση της κατακυρωτικής έκθεσης επί εκούσιου πλειστηριασμού, καθώς και για τη μεταγραφή ή καταχώρηση της αποδοχής κληρονομιάς.

Επιπρόσθετα, ορίζεται ότι είναι απαράδεκτη η συζήτηση ενώπιον δικαστηρίου εμπράγματης αγωγής επί ακινήτου, πλην της μονομερούς εγγραφής υποθήκης ή προσημείωσης υποθήκης ή της άρσης κατάσχεσης, αν δεν προσκομισθεί από τον υπόχρεο σε ΕΝ.φ.Ι.Α., το πιστοποιητικό των παραγράφων 1 και 3 του άρθρου 54Α του ν. 4174/2013.

β) Με την παρ.3 του άρθρου 5 του ν. 4178/2013 ορίζεται ότι συνιδιοκτήτες τουλάχιστο κατά 65% του γηπέδου, επί του οποίου έχουν ανεγερθεί αυτοτελή οικοδομήματα, με την επιφύλαξη της παρ. 1 του ίδιου άρθρου, δύνανται να ζητήσουν με αγωγή τη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών κατά την έννοια του άρθρου 1 της παραγράφου 1 του ν.δ. 1024/1971 (Α' 232). Για αυτό το λόγο καταθέτουν για τη σύνταξη σχετικής πράξεως μεταξύ άλλων σχέδιο της συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών και κανονισμού σχέσεως συνιδιοκτητών με περιγραφή των ιδιοκτησιών που θα δημιουργηθούν και σχέδιο διανομής των διηρημένων ιδιοκτησιών, στο οποίο θα προβλέπεται η εις ένα έκαστον των συνιδιοκτητών, συμπεριλαμβανομένων και των υπολειπομένων, περιερχόμενη διηρημένη ιδιοκτησία. Η αγωγή εγείρεται ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου της τοποθεσίας του γηπέδου και εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις του ν. 1562/1985 (Α' 150) και ειδικότερα των άρθρων 4, 5 και 6 αυτού.

Με τα άρθρα 4 και 5 του ν. 1562/1985 ορίζεται ότι αντίγραφα όλων των εγγράφων και σχεδιαγραμμάτων που έχουν κατατεθεί στο συμβολαιογράφο προσκομίζονται από τους διαδίκους στο δικαστήριο κατά τη συζήτηση. Αν η αγωγή γίνει δεκτή, η δικαστική απόφαση καθορίζει, με βάση τα στοιχεία της προδικασίας και τα αποδεικτικά μέσα που προσάγουν οι διάδικοι κατά τη συζήτηση, τις λεπτομέρειες της σύστασης των διηρημένων ιδιοκτησιών. Σύμφωνα δε με το άρθρο 6 του ίδιου νόμου, η ισχύς της απόφασης αυτής τελεί υπό την αίρεση της αποδοχής της μεταβιβαστικής δήλωσης με συμβολαιογραφικό έγγραφο, καταβολής του τιμήματος και μεταγραφής, που πρέπει να έχουν ολοκληρωθεί μέσα σε 6 μήνες αφότου η δικαστική απόφαση έγινε αμετάκλητη.

γ) Από τα προεκτεθέντα προκύπτει πως, δεδομένου ότι ο συμβολαιογράφος κατά τη διαδικασία εφαρμογής του άρθρου 5 του ν. 4178/2013 και των άρθρων 4, 5 και 6 του ν.1562/1985, υποχρεούται να συντάξει σχέδιο συμβολαιογραφικού εγγράφου, το σχέδιο θα πρέπει να περιέχει όλα τα στοιχεία που απαιτούνται, δηλαδή θα πρέπει να μνημονεύεται το πιστοποιητικό ΕΝ.φ.Ι.Α., χωρίς βέβαια την αναγραφή του συγκεκριμένου πιστοποιητικού και την επισύναψη αυτού, ώστε, κατά τη σύνταξη του οριστικού συμβολαίου να συμπληρωθεί μόνο ο αριθμός αυτού και να επισυναφθεί τούτο.

Βεβαίως, η προσκόμιση του πιστοποιητικού ΕΝ.φ.Ι.Α. του άρθρου 54Α του ν.4174/2013 (φΕΚ 170 Α') είναι απαραίτητη από το δικηγόρο στο δικαστήριο κατά τη συζήτηση της αγωγής.