



Αριθμός 1936

ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΝΤΙ ΤΙΜΗΜΑΤΟΣ ΕΥΡΩ

250.000,00.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ Δ.Ο.Υ. ΕΥΡΩ 271.193,58.

---

Στο Ρέθυμνο σήμερα στις είκοσι μία (21) του μηνός Ιανουαρίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι ένα (2021), ημέρα της εβδομάδας Πέμπτη και στο εδώ δημόσιο γραφείο μου που βρίσκεται στο δεύτερο όροφο οικοδομής επί της οδού Καλ. Παρρέν Σιγανού 6, ιδιοκτησίας Γεωργίας Μπαρούνη, το γένος Ραδάμανθου Δασκαλάκη, σε μένα τη Συμβολαιογράφο και κάτοικο Ρεθύμνου –όπου έχω και την έδρα μου- Κλεάνθη Βασιλείου Λάκκα, με Α.Φ.Μ. 127705377, εμφανίστηκε η γνωστή μου και μη εξαιρούμενη από το νόμο, Σοφία Λαϊνάκη του Αριστείδη και της Μαρίας, δικηγόρος, με αριθμό μητρώου στο Δικηγορικό Σύλλογο Ρεθύμνου 98, που γεννήθηκε το έτος 1968 στο Ρέθυμνο, όπου και κατοικεί (Λ. Κουντουριώτη 77), με Α.Δ.Τ. ΑΒ-970123/2006 του Α.Τ. Ρεθύμνου και Α.Φ.Μ. 046722131, η οποία εν προκειμένω ενεργεί και υπογράφει όχι για τον εαυτό της ατομικώς, αλλά σύμφωνα με τις διατάξεις περί αυτοσυμβάσεως του άρθρου

235 του Αστικού Κώδικα με διπλή ιδιότητα, ήτοι **αφενός** σαν ειδική πληρεξουσία, αντιπρόσωπος και αντίκλητος της **Χριστίνας Γεωργιουλάκη του Γεωργίου και της Αγγέλας, συζύγου Ιερώνυμου Καππάτου**, οικοκυράς, που γεννήθηκε στις 16.02.1965 στην Πρετόρια Νότιας Αφρικής, κατοίκου Notiou Aφρικής (Welgezicht, Welgedacht Estate, Belville Cape Town), κατόχου του υπό στοιχεία AM 0375345 διαβατηρίου, που εκδόθηκε στις 25.02.2015 από τις αρμόδιες ελληνικές αρχές, με Α.Φ.Μ. 132401002, την οποία εκπροσωπεί δυνάμει του προσαρτωμένου στο παρόν υπ' αριθμόν 9165/13.12.2019 πληρεξουσίου (με το οποίο δίδεται μεταπληρεξουσιότητα στην εδώ εμφανισθείσα από την πληρεξουσία της ως άνω εντολέως, Μαρία Καππάτου σύζυγο Παναγή, το γένος Γεωργίου και Αικατερίνης Λούκα, η οποία εκπροσωπεί την εντολέα δυνάμει του υπ' αριθμόν 995/20.08.2019 πληρεξουσίου εγγράφου της Γενικής Προξένου της Ελλάδας στο Κέιπ Τάουν, Δέσποινας Τζανακάκη) της Συμβολαιογράφου Αργοστολίου, Αγλαΐας Νικολάου Λουκάτου, το οποίο (πληρεξούσιο) κατά την υπεύθυνη διαβεβαίωση της εδώ εμφανισθείσας δεν έχει μέχρι σήμερα ανακληθεί, ούτε έχει εκδοθεί κάποια πράξη που να το καθιστά ανίσχυρο και **αφετέρου** σαν ειδική πληρεξουσία, αντιπρόσωπος και αντίκλητος του Δημητρίου Μανιά του Παναγιώτη και της Αργυρώς, που γεννήθηκε στις 20.11.1970 στο Γιοχάνεσμπουργκ Νότιας Αφρικής, κατοίκου Κύπρου,



κατόχου του υπό στοιχεία ΑΝ 5249654 διαβατηρίου, που εκδόθηκε στις 22.05.2017 από τις αρμόδιες ελληνικές αρχές, ισχύος έως τις 21.05.2022, με Α.Φ.Μ. 173866590, με την ιδιότητά του ως νομίμου εκπροσώπου και Διευθυντή της εδρεύουσας στην Κύπρο (Αρχιμήδους 10<sup>Α</sup>, Έγκωμη, Λευκωσία) **Ιδιωτικής εταιρείας περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία «ALIVENTE LIMITED»**, με Α.Φ.Μ. 996866240, η οποία συστήθηκε με βάση τον Περί Εταιρειών Νόμο, Κεφ. 113, ως Ιδιωτική Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης με το από 16.03.2011 Ιδρυτικό Έγγραφο και Καταστατικό της Εταιρείας, ακριβή αντίγραφα των οποίων, φέροντα την επισημείωση της Σύμβασης της Χάγης της 5<sup>ης</sup> Οκτωβρίου 1961 (apostille) με αριθμό 197063/18 και 197064/18 προσαρτώνται στο παρόν και πιστοποιήθηκε η σύσταση της στη Λευκωσία στις 16.03.2011, όπως προκύπτει από το υπό χρονολογία 19.09.2018 πιστοποιητικό σύστασης εταιρείας της Κυπριακής Δημοκρατίας, επικυρωμένο αντίγραφο του οποίου προσαρτάται στο υπ' αριθμόν 1872/12.12.2019 συμβόλαιο των πράξεων μου. Στο ίδιο αυτό συμβόλαιο προσαρτώνται επίσης επικυρωμένα αντίγραφα των κατωτέρω πιστοποιητικών του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού της Κυπριακής Δημοκρατίας Τμήμα Εφόρου Εταιρειών, ήτοι: α) το υπό χρονολογία 28.08.2018 πιστοποιητικό, από το οποίο προκύπτει ότι η ως άνω εταιρεία ενεγράφη στην Κύπρο στις 16.03.2011, με αριθμό εγγραφής ΗΕ 283373 και εξακολουθεί να βρίσκεται στο Μητρώο του Εφόρου Εταιρειών, β) το υπό χρονολογία 03.09.2018 πιστοποιητικό, στο οποίο αναγράφονται τα ονόματα του Διευθυντή και του

Γραμματέα της Εταιρείας, γ) το υπό χρονολογία 19.09.2018 πιστοποιητικό, στο οποίο αναγράφονται τα ονόματα των μετόχων της Εταιρείας και δ) το υπό χρονολογία 19.09.2018 πιστοποιητικό, στο οποίο αναγράφεται η διεύθυνση του εγγεγραμμένου γραφείου της Εταιρείας, προσαρτάται δε ακόμη στο παρόν και το υπ' αριθμόν HE283373/19.10.2020 πιστοποιητικό του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας Λευκωσίας, σύμφωνα με το οποίο η ως άνω εταιρεία εξακολουθεί να βρίσκεται στο Μητρώο του Εφόρου Εταιρειών. Σημειώνεται ότι η ως άνω εταιρεία υπέβαλε στη Δ.Ο.Υ. Φ.Α.Ε. Αθηνών δήλωση έναρξης εργασιών στην Ελλάδα, ως αλλοδαπή εταιρεία, στις 23.05.2019. Η αφετέρου συμβαλλόμενη έχει εξουσιοδοτηθεί ειδικά για την υπογραφή του παρόντος από τον ως άνω διευθυντή της Κυπριακής εταιρείας με το προσαρτώμενο στο παρόν με ημερομηνία 23.10.2020 ειδικό πληρεξούσιο της Πιστοποιούσας Υπαλλήλου στην επαρχία Λευκωσίας, Γκλόριας Σ. Σαββίδου, το οποίο φέρει την επισημείωση της Σύμβασης της Χάγης της 5ης Οκτωβρίου 1961 (apostille) με αριθμό 71821/2019 και το οποίο, κατά την υπεύθυνη διαβεβαίωση της αφετέρου συμβαλλομένης, δεν έχει μέχρι σήμερα ανακληθεί, ούτε έχει εκδοθεί κάποια πράξη που να το καθιστά ανίσχυρο. Οι ανωτέρω εμφανισθέντες γνωρίζουν ανάγνωση και γραφή, μπορούν και υπογράφουν και συμφωνούν με μένα τη Συμβολαιογράφο να μη συμπράξουν μάρτυρες ή δεύτερος



### Φύλλο 3

Συμβολαιογράφος στην πράξη αυτή, την οποία μου ζήτησαν να συντάξω και δήλωσαν πως συμφώνησαν, συνομολόγησαν και αποδέχθηκαν αμοιβαίως την επόμενη σύμβαση αγοραπωλησίας ακινήτου χωρίς τη μεσολάβηση κτηματομεσίτη: Η εδώ εμφανισθείσα, με την ιδιότητα της, σαν αφενός συμβαλλομένης, δήλωσε πως η από αυτήν εκπροσωπούμενη, Χριστίνα Γεωργουλάκη του Γεωργίου και της Αγγέλας, η οποία για συντομία εφεξής στο συμβόλαιο αυτό θα ονομάζεται απλώς «πωλήτρια», δήλωσε πως απέκτησε και έχει στην πλήρη και αποκλειστική κυριότητα, νομή και κατοχή της, κατά τις περί οριζοντίου ιδιοκτησίας διατάξεις του Νόμου 3741/1929, όπως συμπληρώθηκε από το ν.δ. 1024/1971 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα, το παρακάτω ακίνητο, σαν αυτοτελή και ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία, ήτοι από μία πολυώροφη οικοδομή (πολυκατοικία), που έχει κτισθεί σε οικόπεδο, άρτιο και οικοδομήσιμο, συνολικής εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών κατά μεν τον τίτλο κτήσεως του πωλητή (509,73) πεντακοσίων εννέα και εβδομήντα τριών εκατοστών, κατά δε το Ελληνικό Κτηματολόγιο μέτρων τετραγωνικών (507,00) πεντακοσίων επτά, που βρίσκεται στο Ψυχικό, μέσα στο εγκεκριμένο σχέδιο Δημοτικής Ενότητας Ψυχικού, Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού, Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών, Περιφέρειας Αττικής, στο οικοδομικό Τετράγωνο (Ο.Τ.) 135 και επί της οδού Αφαίας αριθμός 15, το οποίο (οικόπεδο) συνορεύει -σύμφωνα με τον τίτλο κτήσεως του πωλητή- Βορείως σε πρόσωπο Α-Β μήκους μέτρων (14,00) δεκατεσσάρων με την οδό Αφαίας πλάτους μέτρων (8,00) οκτώ,

Νοτίως σε πλευρά σχεδίου Γ-Δ μήκους μέτρων (11,39) έντεκα και τριάντα εννέα εκατοστών με ιδιοκτησία αγνώστου, Ανατολικώς σε πλευρά σχεδίου Α-Δ μήκους μέτρων (39,75) τριάντα εννέα και εβδομήντα πέντε εκατοστών με ιδιοκτησία αγνώστου και Δυτικώς σε πλευρά σχεδίου Β-Γ μήκους μέτρων (39,98) τριάντα εννέα και ενενήντα οκτώ εκατοστών με ιδιοκτησία αγνώστου, κατά δε τις ανωτέρω πλευρικές του διαστάσεις αποτυπώνεται επακριβώς με τα κεφαλαία αλφαριθμητικά στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Α στο με χρονολογία Σεπτέμβριος 1975 τοπογραφικό διάγραμμα της αρχιτέκτονος μηχανικού, Αντέλας Παϊζη-Κυριακίδη, το οποίο (τοπογραφικό διάγραμμα) προσαρτάται στο υπ' αριθμόν 32103/1989 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών, Ευαγγελίας Νικήτα Αντωνοπούλου, το γένος Αντωνίου Λίτινα, **το υπ' αριθμόν τρία (3)**

**διαμέρισμα του (γ') τρίτου υπέρ το ισόγειο ορόφου της πολυώροφης οικοδομής**, το οποίο καταλαμβάνει ολόκληρο τον όροφο αυτό, φέρει ΚΑΕΚ 05 149 05 48 004/0/3 και εμφαίνεται στο αντίστοιχο σχεδιάγραμμα κάτοψης τυπικού ορόφου της αρχιτέκτονος μηχανικού, Αντέλας Παϊζη-Κυριακίδη, που προσαρτάται στο ως άνω υπ' αριθμόν 32103/1989 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών, Ευαγγελίας Νικήτα Αντωνοπούλου, το γένος Αντωνίου Λίτινα, αποτελείται δε από καθιστικό, διάδρομο, οφφίς, κουζίνα, λουτρό, W.C. ξένων, (2) δύο υπνοδωμάτια, (1) έναν ξενώνα και (3) τρεις βεράντες, έχει επιφάνεια μέτρα



τετραγωνικά (121,54) εκατόν είκοσι ένα και πενήντα τέσσερα εκατοστά, όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά (364,62) τριακόσια εξήντα τέσσερα και εξήντα δύο εκατοστά, αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά (100,31) εκατόν και τριάντα ένα εκατοστά, δηλαδή συνολικό όγκο μέτρα κυβικά (464,93) τετρακόσια εξήντα τέσσερα και ενενήντα τρία εκατοστά, ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου οικοπέδου (333,333/1000) τριακόσια τριάντα τρία χιλιοστά και τριακόσια τριάντα τρία χιλιοστά του χιλιοστού, αναλογία στις δαπάνες κοινοχρήστων (333,333/1000) τριακόσια τριάντα τρία χιλιοστά και τριακόσια τριάντα τρία χιλιοστά του χιλιοστού, αναλογία στις δαπάνες ανελκυστήρος (500/1000) πεντακόσια χιλιοστά, αναλογία στις δαπάνες κεντρικής θέρμανσης (361,20/1000) τριακόσια εξήντα ένα χιλιοστά και είκοσι εκατοστά του χιλιοστού, ψήφους (1) μία επί συνόλου (3) τριών και συνορεύει Βορείως με πρασιά και πέραν αυτής με την οδό Αφαίας, Νοτίως με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου και πέραν αυτού με νότιο όριο οικοπέδου, Ανατολικώς με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου και πέραν αυτού με ανατολικό όριο οικοπέδου και Δυτικώς με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου και πέραν αυτού με δυτικό όριο οικοπέδου. Στο διαμέρισμα αυτό ανήκει η αποκλειστική χρήση της με το λατινικό αριθμό τρία (III) αποθήκης του ισογείου-πυλωτής, που εμφαίνεται στο σχεδιάγραμμα κάτοψης ισογείου-πυλωτής της αρχιτέκτονος μηχανικού, Αντέλας Παϊζη-Κυριακίδη, που προσαρτάται στο ως άνω υπ' αριθμόν 32103/1989 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών, Ευαγγελίας Νικήτα Αντωνοπούλου, το γένος Αντωνίου Αλίνια, η οποία αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο, έχει επιφάνεια

μέτρα τετραγωνικά (5,74) πέντε και εβδομήντα τέσσερα εκατοστά, όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά (14,35) δεκατέσσερα και τριάντα πέντε εκατοστά, αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά (3,95) τρία και ενενήντα πέντε εκατοστά, δηλαδή συνολικό όγκο μέτρα κυβικά (18,30) δεκαοκτώ και τριάντα εκατοστά. Το ανωτέρω ακίνητο, σαν αυτοτελής και ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία, περιήλθε στην πλήρη και αποκλειστική κυριότητα, νομή και κατοχή της ως άνω πωλήτριας ως εξής: Αρχικώς περιήλθε σε αυτήν κατά ψιλή μόνο κυριότητα, με γονική παροχή από τον πατέρα της, Γεώργιο Γεωργουλάκη του Νικολάου και της Χριστίνας, δυνάμει του υπ' αριθμόν 32106/13.10.1989 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών, Ευαγγελίας Λίτινα, νομίμως μεταγραμμένου στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Χαλανδρίου στον τόμο 228 και με αριθμό μεταγραφής 202. Με το συμβόλαιο αυτό ο πατέρας της παρακράτησε την επικαρπία εφ' όρου ζωής του, μετά δε το θάνατο αυτού, ο οποίος επήλθε στις 15.06.2018, όπως προκύπτει από την υπ' αριθμόν 28/2018 ληξιαρχική πράξη θανάτου του Προξενικού Καταστήματος Γιοχάνεσμπουργκ, επίσημο αντίγραφο της οποίας προσαρτάται στο υπ' αριθμόν 1872/12.12.2019 συμβόλαιο μου, αυτομάτως και αυτοδικαίως η παρακρατηθείσα από αυτόν επικαρπία συνενώθηκε με την ψιλή κυριότητα και έτσι η εδώ πωλήτρια απέκτησε την πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή του ως ακινήτου. Σχετικά με τον τίτλο αυτό (γονική παροχή)



## Φύλλο 5

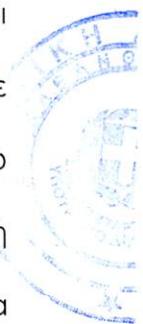
σημειώνεται ότι, ως εκ του χρόνου υπογραφής του συμβολαίου, η φορολογική αξίωση του Δημοσίου έχει παραγραφεί, εφόσον κατά την υπεύθυνη δήλωση της πωλήτριας δεν υπήρξε περίπτωση μεταθέσεως του χρόνου γένεσης φορολογικής υποχρέωσης. Στο δε δικαιοπάροχο πατέρα της, το ως άνω ακίνητο είχε περιέλθει κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, ως εξής: Αρχικώς περιήλθε σε αυτόν το οικόπεδο, με μία οικία, ήδη κατεδαφισθείσα, με αγορά από την Αλίκη Θυγατέρα Συμεώνος Μπόζεμπεργκ, δυνάμει του υπ' αριθμόν 19806/30.01.1973 συμβολαίου του τότε Συμβολαιογράφου Αθηνών, Αντωνίου Λίτινα, νομίμως μεταγραμμένου. Στη συνέχεια, προκειμένου να ανεγείρει πολυσώροφη οικοδομή και αφού έλαβε από το αρμόδιο Πολεοδομικό Γραφείο τη με αριθμό 6397/30.09.1975 νόμιμη άδεια ανοικοδόμησης, ανήγειρε με δικές του δαπάνες πολυσώροφη οικοδομή, την οποία οικοδομή και το όλο οικόπεδο υπήγαγε στις περί οριζοντίου ιδιοκτησίας διατάξεις του Ν. 3741/1929, όπως συμπληρώθηκε από το ν.δ. 1024/1971 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα, δυνάμει της υπ' αριθμόν 32103/13.10.1989 σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών, Ευαγγελίας Λίτινα, νομίμως μεταγραμμένης στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Χαλανδρίου στον τόμο 228 και με αριθμό μεταγραφής 199, με την οποία πράξη καθόρισε τις χωριστές και ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες της πολυσώροφης οικοδομής, με την αναλογία τους εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο και στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα γενικά πράγματα και εγκαταστάσεις του, μεταξύ των οποίων και η

δια του παρόντος μεταβιβαζόμενη. Σημειώνεται τέλος ότι το ως  
άνω ακίνητο είναι μισθωμένο και ότι η αλλαγή του ιδιοκτησιακού  
καθεστώτος δεν επηρεάζει την υφιστάμενη σύμβαση, η οποία θα  
συνεχιστεί με τους ίδιους όρους και συμφωνίες. **Ηδη σήμερα** δια  
του παρόντος, η ανωτέρω πωλήτρια, νομίμως εκπροσωπούμενη,  
το παραπάνω ακίνητό της, όπως ανωτέρω έχει περιγραφεί και  
κατά τις περί οριζοντίου ιδιοκτησίας διατάξεις και γενικώς με όλα τα  
δικαιώματά της στο ακίνητο αυτό και από αυτό, προσωπικά και  
πραγματικά και τις συναφείς αγωγές της, πωλεί, παραχωρεί,  
μεταβιβάζει και παραδίδει, κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή<sup>1</sup>  
προς την από την εδώ εμφανισθείσα -με την ιδιότητά της σαν  
αφετέρου συμβαλλομένης- εκπροσωπούμενη εταιρεία με την  
επωνυμία «ALIVENTE LIMITED», η οποία για συντομία εφεξής στο  
συμβόλαιο αυτό θα ονομάζεται απλώς «αγοράστρια», με τίμημα  
που συμφωνήθηκε μεταξύ τους σαν αληθινό, δίκαιο, συνολικό και  
εύλογο ευρώ διακόσιες πενήντα χιλιάδες (250.000,00 €), το οποίο  
συνολικό τίμημα η πωλήτρια πληρώθηκε από την αγοράστρια  
εταιρεία στις 21 Δεκεμβρίου του έτους 2020 από λογαριασμό της  
αγοράστριας στο εξωτερικό στον υπ' αριθμόν GR16 0172 4530  
0054 5309 8009 810 λογαριασμό που τηρεί η πωλήτρια στην  
Τράπεζα Πειραιώς. Επομένως η πωλήτρια δεν έχει πλέον καμία  
αξίωση από την αγοράστρια αναφορικά με το τίμημα της  
αγοραπωλησίας αυτής. Δήλωσε ακόμη η πωλήτρια πως εγγυάται





προσχωρεί στους όρους και τις διατάξεις της υπ' αριθμόν 32103/13.05.1989 πράξεως σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών της Συμβολαιογράφου Αθηνών, Ευαγγελίας Λίτινα, που διέπει το πωλούμενο ακίνητο, των οποίων διατάξεων δηλώνει υπεύθυνα πως η από αυτήν εκπροσωπούμενη αγοράστρια έχει λάβει πλήρη και σαφή γνώση. Τέλος, από κοινού αμφότερα τα μέρη -νομίμως εκπροσωπούμενα- δήλωσαν πως τηρουμένων των όρων του παρόντος, παραιτούνται κατά τα λοιπά, ρητώς, αμοιβαίως και ανεπιφυλάκτως από οποιοδήποτε δικαίωμά τους για κάθε προσβολή, διάρρηξη ή ακύρωση της παρούσης σύμβασης ή του παρόντος συμβολαίου, για οποιονδήποτε λόγο, τυπικό ή ουσιαστικό, ακόμη και για τους λόγους που προβλέπονται από τα άρθρα 178, 179 και 388 του Αστικού Κώδικα και από κάθε σχετική αγωγή τους, δήλωσαν δε, με ατομική του ευθύνη καθένας και γνωρίζοντας τις κυρώσεις που προβλέπονται από τις διατάξεις του Νόμου 1599/1986, ότι η πωλήτρια είναι μόνιμη κάτοικος εξωτερικού, η δε αγοράστρια έχει έδρα στο εξωτερικό και στις διευθύνσεις που αναφέρονται στην αρχή του παρόντος συμβολαίου για τον καθένα, ότι βάσει της παραγράφου 12 του άρθρου 17 του Νόμου 1337/1983, όπως τροποποιήθηκε με την παράγραφο 15 του άρθρου 3 του Νόμου 2242/1994 το ακίνητο κτήμα που αναφέρεται στο παρόν συμβόλαιο έχει κτισθεί και αποπερατωθεί πλήρως προς της εφαρμογής του ως άνω Νόμου,



ότι δεν βρίσκεται σε ρέμα, αιγιαλό, ζώνη παραλίας, βιότοπο, δημόσιο κτήμα ή αρχαιολογικό χώρο, σύμφωνα με το Νόμο 2242/1994, και ότι επί του ακινήτου δεν υφίσταται ενεργό ή ανενεργό σημείο υδροληψίας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 παρ. 2 και 3 της υπ' αριθμόν 145026/10.01.2014 KYA (ΦΕΚ31/14.01.2014 Τ.Β'). Γίνεται ειδική μνεία ότι: **1)** Υπενθύμισα στην εμφανισθείσα-με τη διπλή ιδιότητα με την οποία ενεργεί και υπογράφει στο παρόν- όλες τις υποχρεώσεις τους από τις διατάξεις του Ν. 1587/1950, όπως ισχύει σήμερα, του ν.δ. 329/1974, του Ν. 542/1977, του Ν. 1563/1985 και του Ν. 1882/1990 σχετικά με τη φορολογητέα αξία του δια του παρόντος μεταβιβαζόμενου ακινήτου και τις κυρώσεις που προβλέπονται από τις διατάξεις αυτές σε περίπτωση παράβασής τους και ειδικά ανακρίβειας των στοιχείων της υποβληθείσας, ως κατωτέρω, δήλωσης Φ.Μ.Α. (φόρου μεταβίβασης ακινήτου). **2)** Ρώτησα την εμφανισθείσα αν οι εντολείς της έχουν την ιδιότητα δικαστικού ή εισαγγελικού λειτουργού ή αν είναι μέλη οικογένειας των παραπάνω, σύμφωνα με την υπ' αριθμόν 11/10.09.2009 γνωμοδότηση του Αντιεισαγγελέα του Αρείου Πάγου, Νικολάου Μαύρου (άρθρο 1 του Ν. 3213/2003, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 13 παράγραφος 4<sup>α</sup> του Ν. 3242/2004 και της περ. δ της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του Ν. 3213/2003, όπως προστέθηκε με το άρθρο 4 παράγραφος 2 του Ν. 3327/2005) και αυτή μου απάντησε αρνητικώς. **3)** Από την πωλήτρια και την αγοράστρια μου προσκομίσθηκε σε κυρωμένο αντίτυπο, που θα προσαρτηθεί στο προς καταχώρηση αντίγραφο του παρόντος, η υπ' αριθμόν

1198/10.12.2020 δήλωση τους φόρου μεταβιβάσεως προς τη Δ.Ο.Υ. Ψυχικού, η οποία αναρτήθηκε στην προσωποποιημένη πληροφόρηση στο *taxis* σύμφωνα με την υπ' αριθμόν A.1137/2020 απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ (ΦΕΚ 2423/18.06.2020B'), που προσδιορίζει συνολική αντικειμενική αξία του μεταβιβαζομένου ακινήτου σε ευρώ (€ 271.193,58) διακόσιες εβδομήντα μία χιλιάδες εκατόν ενενήντα τρία και πενήντα οκτώ λεπτά, συμφωνηθείσα και δηλωθείσα την και ανωτέρω αναφερόμενη, ήτοι ευρώ (250.000,00) διακόσιες πενήντα χιλιάδες, ο δε φόρος που προέκυψε από ευρώ (€ 8.379,88) οκτώ χιλιάδες τριακόσια εβδομήντα εννέα και ογδόντα οκτώ λεπτά πληρώθηκε, όπως φαίνεται από το προσαρτώμενο στο παρόν υπ' αριθμόν 20200192965/23.12.2020 αποδεικτικό καταβολής του φόρου κεφαλαίου (άρθρο 15, παράγραφος 1 του Νόμου 4223/2013), που εκδόθηκε από το Πληροφοριακό Σύστημα TAXISNET της ΑΑΔΕ. **4)**

Από την πωλήτρια υποβλήθηκε προς το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, η υπ' αριθμόν 11729797 δήλωση που αφορά το δια του παρόντος μεταβιβαζόμενο ακίνητο, σύμφωνα με το Νόμο 4495/2017, το οποίο έχει λάβει Ηλεκτρονικό Κωδικό 1753A87F15DA6BFA, σύμφωνα δε με την τεχνική έκθεση του πολιτικού μηχανικού, Αθανασίου Αναργύρου «Οι υφιστάμενες αυθαιρετες κατασκευές (τροποποίηση, μετατόπιση, κατάργηση ανοιγμάτων και προσθήκη



νέου, υλοποίηση μικρού εξώστη στην ανατολική όψη) του Διαμερίσματος (ΙΙΙ) του Γ' ορόφου, στο οποίο ανήκει η αποκλειστική χρήση της αποθήκης με λατινικό αριθμό (ΙΙΙ) του ισογείου-πυλωτής, εμπίπτουν στην εξαίρεση θ) της παραγράφου 2 του άρθρου 82 του Ν. 4495/17 (όπως τροποποιήθηκε με την παρ.

28 άρθρο 34 Ν. 4546/18). Υπάρχουν διαφορετικές εσωτερικές διαρρυθμίσεις του διαμερίσματος που υπάγονται στην παρ. 14

άρθρο 100 Ν. 4495/17». **5)** Στην παρούσα σύμβαση αγοραπωλησίας δεν απαιτείται η παράσταση δικηγόρου για κανένα από τα συμβαλλόμενα μέρη, σύμφωνα με το άρθρο 42 του ν.δ. 3026/1954, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα με το

Ν. 4093/2012 (ΦΕΚ 222/12.11.2012) παρ. ΙΓ εδάφιο 8<sup>α</sup>. **6)** Στο παρόν συμβόλαιο προσαρτώνται: **α)** το υπ' αριθμόν 70085741/22.12.2020 αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας, που αφορά την πωλήτρια, το οποίο εκδόθηκε από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών και από το οποίο προκύπτει ότι η πωλήτρια είναι ενήμερη προς το Δημόσιο, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 12 του Ν. 4174/2013, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 41 του Ν. 4223/2013, σε συνδυασμό με την ΠΟΛ

1274/2013 του Υπουργείου Οικονομικών, **β)** το υπ' αριθμόν συστήματος 000/Φ/184918/2020 αποδεικτικό ασφαλιστικής ενημερότητας (Ν. 4611/2019), που αφορά την πωλήτρια, σύμφωνα με την υπ' αριθμόν 15435/913/16.04.2020 απόφαση του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων (Β' 1559), **γ)** η υπ' αριθμόν 583/13.01.2021 βεβαίωση του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού, περί μη οφειλής τέλους ακίνητης περιουσίας (ΤΑΠ) για το

μεταβιβαζόμενο ακίνητο, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 18 του άρθρου 24 του Ν. 2130/1993 και του άρθρου 59 του Ν. 4483/2017, **6)** το υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου 11954/2021 (Α.Α. MN8NK-DYFH5-NPJ21-T) Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης του ανωτέρω ακινήτου, της αγρονόμου τοπογράφου μηχανικού-Ενεργειακής Επιθεωρήτριας,, Σταμάτας Πολυχρονοπούλου, που εκδόθηκε από το Πληροφοριακό Σύστημα του Αρχείου Επιθεώρησης Κτιρίων της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Ενέργειας (Ε.Υ.Ε.Π.Ε.Ν.) του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Υ.Π.Ε.Κ.Α.).  
Σημειώνεται ότι η αφετέρου συμβαλλόμενη δήλωσε πως της παραδόθηκε αντίγραφο του και ανωτέρω αναφερομένου πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης. Εγώ η Συμβολαιογράφος, αφού υπέμνησα στους συμβαλλομένους τις διατάξεις του άρθρου 6 του Ν. 3661/2008, καθώς και τις διατάξεις του κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (KENAK) και τις έννομες συνέπειες σε περίπτωση μη τηρήσεως των διατάξεων αυτών, ήλεγξα από το πληροφοριακό σύστημα του Αρχείου Επιθεώρησης Κτηρίων της άνω Υπηρεσίας (ΕΥΕΠΕΝ) την εγκυρότητα του ανωτέρω πιστοποιητικού, δηλαδή διαπίστωσα ότι πράγματι έχει εκδοθεί για το πωλούμενο ακίνητο Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης με τον άνω αριθμό πρωτοκόλλου που μου δηλώθηκε (11954/2021) και προσάρτησα στο παρόν συμβόλαιο μου το ως άνω



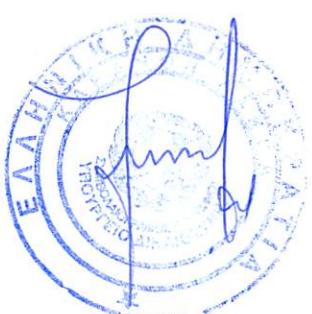
πιστοποιητικό, καθώς και το εκδοθέν από το πληροφοριακό σύστημα έντυπο-απόσπασμα του άνω Π.Ε.Α., **ε)** υπεύθυνη δήλωση της πωλήτριας του Ν. 1599/1986 και η με χρονολογία 02.12.2020 βεβαίωση του πολιτικού μηχανικού, Αθανασίου Αναργύρου, στην οποία δήλωση η πωλήτρια δηλώνει με ατομική της ευθύνη και γνωρίζοντας τις κυρώσεις που προβλέπονται από τις διατάξεις της παραγράφου 6 του άρθρου 22 του Ν. 1599/1986 και ο ως άνω μηχανικός βεβαιώνει στη βεβαίωσή του αυτή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου 4495/2017, ότι οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν. 4495/2017, στην ως άνω δε βεβαίωση αναφέρεται και ο ως άνω ηλεκτρονικός κωδικός, **στ)** τα υπό τους κωδικούς **SJY08VW7UYOH0IZ6J1PS46S78** και **KA0U69Y80421AREUPR8QS8TMY** πιστοποιητικά ΕΝ.Φ.Ι.Α. του άρθρου 54<sup>α</sup> του Ν. 4174/2013 (ΦΕΚ Α' 170), το οποίο συμπληρώθηκε με το άρθρο 9 παρ. 2 του Ν. 4223/2013, σε συνδυασμό με την ΠΟΔ 1279/2013 και την ΠΟΔ 1020/17.01.2014 του Υπουργείου Οικονομικών, τα οποία εκδόθηκαν μέσω διαδικτύου από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών, για μεταβίβαση ακινήτου με επαχθή αιτία, από τα οποία προκύπτει ότι η πωλήτρια συμπεριέλαβε τα ανωτέρω στη δήλωση ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) ετών 2016, 2017, 2018, 2019 και 2020 και έχει εξοφληθεί ο αναλογών φόρος βάσει δήλωσης για τα ακίνητα αυτά. Τα

πιστοποιητικά ισχύουν μέχρι την 31η Δεκεμβρίου έτους 2020. Τα ως  
άνω πιστοποιητικά ελέγχθηκαν από εμένα τη Συμβολαιογράφο  
σήμερα και οριστικοποιήθηκαν από εμένα ηλεκτρονικά –μέσω  
διαδικτύου- σύμφωνα με το Ν. 4223/31.12.2013 περί ενιαίου φόρου  
ιδιοκτησίας ακινήτων (ΦΕΚ 287/31.12.2013) άρθρο 9 παράγραφος  
2, βάσει του οποίου μετά το άρθρο 54 του Ν. 4174/2013  
προστίθεται νέο άρθρο 54<sup>Α</sup> «περί των υποχρεώσεων τρίτων για τον  
Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων», **ζ)** σύμφωνα με το άρθρο 54<sup>Α</sup>  
του Ν. 4174/2013, το οποίο συμπληρώθηκε με το άρθρο 9 παρ. 2  
του Ν. 4223/2013 σε συνδυασμό με την ΠΟΔ 1279/2013 του  
Υπουργείου Οικονομικών, υπεύθυνη δήλωση της πωλήτριας προς  
τη Δ.Ο.Υ. Αργοστολίου, με αριθμό πρωτοκόλλου 649, θεωρημένου  
του γνησίου της υπογραφής από το Υπουργείο Ψηφιακής  
Διακυβέρνησης, σύμφωνα με την οποία δηλώνει υπεύθυνα ότι δεν  
είχε υποχρέωση να συμπεριλάβει στη δήλωση ΕΝΦΙΑ ετών 2016-  
2018 το μεταβιβαζόμενο ακίνητο, κατά το δικαίωμα της επικαρπίας,  
ως αυτό προκύπτει εκ του χρόνου θανάτου του επικαρπωτή  
πατρός της και **η)** το υπό χρονολογία 30.12.2020 απόσπασμα  
κτηματολογικού διαγράμματος του Οργανισμού Κτηματολογίου,  
σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2308/1995, ως τροποποιήθηκε με  
το Ν. 3481/2006 (με ΚΑΕΚ 05 149 05 48 004/0/3), φωτοτυπικό  
αντίγραφο του οποίου θα προσαρτηθεί στο προς καταχώριση  
αντίγραφο του παρόντος συμβολαίου. **7)** Σύμφωνα με τις διατάξεις



του άρθρου 49 του Ν. 4646/2019 οι συμβαλλόμενοι δηλώνουν ρητώς ότι θα προβούν οι ίδιοι σε υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων με τις μεταβολές της ακίνητης περιουσίας τους. **8)** Στους συμβαλλομένους υπενθύμισα την κατά νόμο καταχώριση του παρόντος και τις συνέπειες τυχόν παράλειψής της, καθώς και τις διατάξεις του Α.Ν. 1587/1950, με τον οποίο κυρώθηκε ο Α.Ν. 1521/1950, όπως ισχύει σήμερα μετά την τροποποίησή του, του Ν. 4045/1960, τις διατάξεις του Ν. 1629/1951 «περί φάρων», κατά τις οποίες γύρω από τους φάρους ορίζεται ζώνη ασφαλείας τους ακτίνας 200 μέτρων, η οποία ζώνη, εάν μεν ανήκει στο Δημόσιο δεν μπορεί να πωληθεί, εκμισθωθεί ή εκχωρηθεί σε ιδιώτη ή οργανισμό, εάν δε ανήκει στο Δημόσιο, απαλλοτριώνεται υπέρ αυτού, τις διατάξεις του ισχύοντος Γ.Ο.Κ. (Ν. 1577/1985), των Ν. 651/1977, τις διατάξεις του Αγροτικού και Δασικού Κώδικα, του Ν. 1882/1990, του Ν. 1892/1990, του Ν. 1337/1983 σε συνδυασμό με το Ν. 1577/1985 και την ακυρότητα του παρόντος, αν τα μεταβιβαζόμενα κτίσματα υπάγονται στις διατάξεις αυτών για τα αυθαίρετα, του Ν. 2242/1994, του Ν. 1329/1983, του Ν. 2961/2001, του Ν. 3842/2010, του Ν. 4343/1929, που απαγορεύουν την ανέγερση οικοδομών και την πώληση σε ορισμένα ακίνητα, του Ν. 2308/1995, όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 3481/2006 και με το Ν. 4164/2013, του Ν. 4178/2013, τις διατάξεις του άρθρου 48 του Ν. 3842/2010, του Ν. 4172/2013, του άρθρου 12 του Ν. 4174/2013, του άρθρου 54Α του Ν. 4174/2013, του Ν. 4223/2013, τις διατάξεις του άρθρου 9 παράγραφος 6 του Ν. 2744/1999 (ΦΕΚ 222Α'), ότι οι καθολικοί ή ειδικοί διάδοχοι ακινήτων, για τα οποία έχουν βεβαιωθεί

οφειλές πάσης φύσεως υπέρ της Εταιρείας 'Υδρευσης και Αποχέτευσης Πρωτεύουσας (ΕΥΔΑΠ Α.Ε.), ευθύνονται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον με τους δικαιοπαρόχους αυτών, για την πλήρη αποπληρωμή των οφειλών του ακινήτου προς την «ΕΥΔΑΠ Α.Ε.», τις διατάξεις του Νόμου 1078/1980 περί αγοράς πρώτης κατοικίας, όπως τροποποιηθείς ισχύει σήμερα, τις διατάξεις της υπ' αριθμόν Φ.21/116/04.07.2000 απόφασης του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων και τις διατάξεις του Ν. 3661/2008 και της σε εκτέλεση αυτού εκδοθείσης Κοινής Απόφασης των Υπουργών Οικονομικών και Π.Ε.Κ.Α περί εγκρίσεως του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (Κ.ΕΝ.Α.Κ.), ΦΕΚ 407Β/09.04.2010, σχετικά με την υποχρέωση ή μη έκδοσης πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης. Για τέλη ΤΑΧΔΙΚ (πρωτοτύπου, δύο αντιγράφων και αιτήσεως για καταχώριση) εισπράχθηκαν ευρώ 13,00. Για αναλογικά δικαιώματά μου από το συμβόλαιο αυτό θα εισπραχθούν ευρώ 2.038,36, για πάγια δικαιώματά μου εκ των προσθέτων φύλλων ευρώ 50,00, για δικαιώματά μου από τη συμπλήρωση μίας δήλωσης φόρου μεταβίβασης και δύο φύλλων υπολογισμού αντικειμενικής αξίας ευρώ 30,00 και από τρία αντίγραφα με δίφυλλη περίληψη καταχώρισης ευρώ 144,00, δηλαδή συνολικά ευρώ 2.262,36. Επί των εισπραχθέντων δικαιωμάτων (μικτής αμοιβής) εισπράχθηκε Φ.Π.Α. 24%, ήτοι ευρώ 542,97. Επί της συμβολαιογραφικής (μικτής)



αμοιβής έγινε παρακράτηση φόρου 20%, ήτοι ευρώ 452,47. Τα παραπάνω δήλωσαν, συμφώνησαν και αμοιβαία αποδέχθηκαν οι συμβαλλόμενοι και σε πίστωση και βεβαίωσή τους συντάχθηκε το συμβόλαιο αυτό σε (11) έντεκα κατά συνέχεια φύλλα, των οποίων τα πρόσθετα περιθώρια αφέθηκαν με συναίνεση της εμφανισθείσας, το οποίο διαβάστηκε καθαρά και δυνατά σ' αυτήν, με τη διπλή ιδιότητα με την οποία ενεργεί στο παρόν, που το άκουσε, το κατάλαβε, συμφώνησε σε όλο το περιεχόμενό του, το οποίο και βεβαίωσε και στη συνέχεια το υπέγραψε νόμιμα αυτή και εγώ η Συμβολαιογράφος.

Η ΕΜΦΑΝΙΣΘΕΙΣΑ

(υπογραφή)

Η ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ

